Vorsorgewohnungen: Attraktives Neubauprojekt am Fuße des Roten Bergs

Objektnummer: 44110

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schweizertalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	389.815,00 €
Betriebskosten:	111,23 €
USt.:	11,12 €

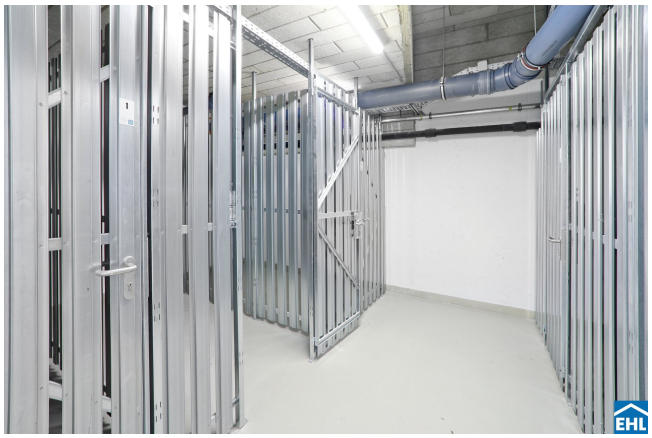
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

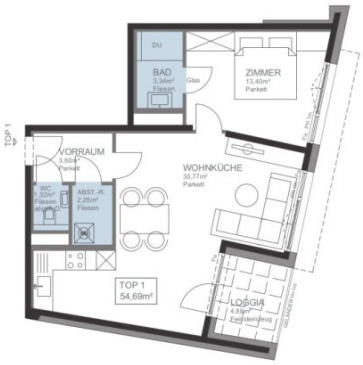
Ihr Ansprechpartner

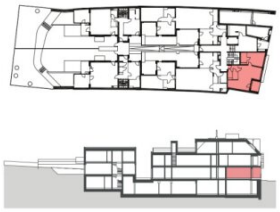
Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



SCHWEIZERTAL 16





TOP 1
EG

Wohnfläche	54,69m²
Loggia	4,88m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kipppfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

EHL

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnstraße am Fuße des Roten Bergs entsteht ein luxuriöses Neubauprojekt, welches insgesamt 10 Wohneinheiten umfasst, die bereits vermietet sind.

Der Straßentrakt des Projekts beherbergt 10 sonnige Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Im Innenhof der Anlage finden sich zwei weitere Maisonette-Einheiten inkl. Garten und Keller.

Nicht nur clevere Grundrisse, schöne Außenflächen und eine ruhige, aber dennoch infrastrukturtechnisch attraktive Wohngegend machen dieses Projekt interessant, sondern auch die sehr hochwertig ausgewählte Ausstattung und das moderne Erscheinungsbild des Hauses.

Wer nach einem Immobilien-Investment in ruhiger, grüner Wohngegend mit rascher Anbindung an das Stadtzentrum sucht, ist in der Schweizertalstraße 16 genau richtig!

Das Objekt

- Insgesamt 12 Wohneinheiten – 10 Einheiten im Mehrfamilienhaus und 2 Einzelwohnhäuser
- 11 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Wohnungsgrößen von 43 m² bis 137 m²
- 2- 4Zimmerwohnungen
- Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen
- Je ein Kellerabteil für alle Wohnungen im Straßentrakt
- Eigener Kellerbereich in den Einzelwohnhäusern
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoß, Kinderwagenraum im EG

- Eigene Paketanlieferungsanlage
- Energiewerte „Straßentrakt“ - HWB: Kategorie B; 40,5 kWh/m²a; fGEE 0,81 (Kat. A)
- Energiewerte Top 11 - HWB: Kategorie B; 38,5 kWh/m²a; fGEE 0,80 (Kat. A)

Die Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugbelag in den Nass- und Vorräumen
    - Bodenfliesen Format 60x60cm, Wandfliesen Format 60x30cm
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung mit thermischer Solaranlage
- Badewannen bzw. Duschen mit Glas-Trennwänden bzw. Glastüren (laut Wohnungsplan)
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz: bei allen Fenstern bzw. Fenstertüren außenliegende Alu-Raffstores elektrisch bedienbar
    - Dachflächenfenster: VELUX od. gleichwertige Schwingfenster inkl. Beschattung

- Kühlung: Vorbereitung für den nachträglichen Einbau von Splitgeräten in den Tops 9-12
- Videogegensprechanlage
- Internet: A1 Glasfasernetz
- Grundinstallation für spätere Errichtung von max. 4 E-Ladestationen in der Tiefgarage

Die öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 53A – nur 2 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Hütteldorf“ (S-Bahn)
- Buslinie 54A – nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Ober St. Veit“
- U-Bahn-Linie U4 „Hütteldorf“ und „Ober St. Veit“– mit den Buslinien 54A und 54B in wenigen Fahrminuten erreichbar

Die Lage des Objektes verspricht höchste Lebensqualität. Für die Bedürfnisse des täglichen Lebens sorgen mehrere namhafte Lebensmittelgeschäfte. Weiters befinden sich in der Hietzinger Hauptstraße mehrere Bäckereien, kleine Nahversorger, Bankfilialen und Restaurants. Einige Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Lainzer Tiergarten mit seinen wunderbaren Wanderwegen und der Rote Berg bieten perfekte Entspannung für alle Bewohner.

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 5 unter:
https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7JlS5?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de

Provisionsfrei für den Kunden!

Die Fertigstellung ist bereits erfolgt

Die Höhe der monatlichen Betriebs- und Rücklagekosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m

Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.