Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Studenygasse 16, A-1110 Wien

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

Studenygasse 16, A-1110 Wien

Top Investment im Herzen vom urigem Wien – Vorsorgen im 11. Bezirk!

Top Investment im Herzen vom urigem Wien – Vorsorgen im 11. Bezirk!

In Wiens pulsierendem Bezirk Simmering präsentiert sich ein herausragendes Wohnbauprojekt mit 82 modernen Vorsorgewohnungen.

Dieses außergewöhnliche Projekt umfasst 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Auf fünf Geschosse verteilt, bietet das Gebäude eine vielfältige Auswahl an Wohnungen von 39 m² bis 62 m². Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche – sei es eine Loggia, Terrasse, Balkon oder ein Garten. Diese Freiflächen laden dazu ein, sich zu entspannen und finden besonders großen Anklang bei Mietern einer Anlegerwohnung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine Immobilie im traditionsreichen und gleichzeitig modernen Simmering zu investieren. Die perfekte Kombination aus erstklassiger Ausstattung, sensationellen Wohnungsgrundrissen und bester Vermietbarkeit macht dieses Projekt zu einem Top-Investment.

Das Projekt punktet

Die Lage im Herzen von Simmering kombiniert Ruhe mit optimaler Anbindung. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und des Flughafens Wien. Für den täglichen Bedarf finden Sie zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, die größtenteils zu Fuß erreichbar sind.

Simmering bietet vielfältige Freizeitaktivitäten für jedes Alter. Besuchen Sie den Zentralfriedhof, wo Sie beeindruckende Architektur und historische Gedenkstätten berühmter Persönlichkeiten entdecken können. Das Simmeringer Bad lädt zum erfrischenden Badespaß für die ganze Familie ein. Unvergessliche Momente erleben Sie im Böhmischen Prater, einem Freizeitpark mit nostalgischem Charme. Das Huma Eleven Einkaufszentrum bietet ein außergewöhnliches Shopping-Erlebnis mit zahlreichen Möglichkeiten zum Genießen und Verweilen.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die hervorragende öffentliche Anbindung stellt sicher, dass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum und andere Bezirke sowie zum Flughafen Wien gelangen.

- Außenliegender Sonnenschutz
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden

- Edle Fliesen in den Sanitärbereichen (30x60)
- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 211.000,- bis EUR 460.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,75 bis EUR 16,25 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer
Fertigstellung: geplant mit Ende 2028

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis:	19.10.2033
HWB:	B 25,4 kWh/m²a
fGEE:	A 0,75

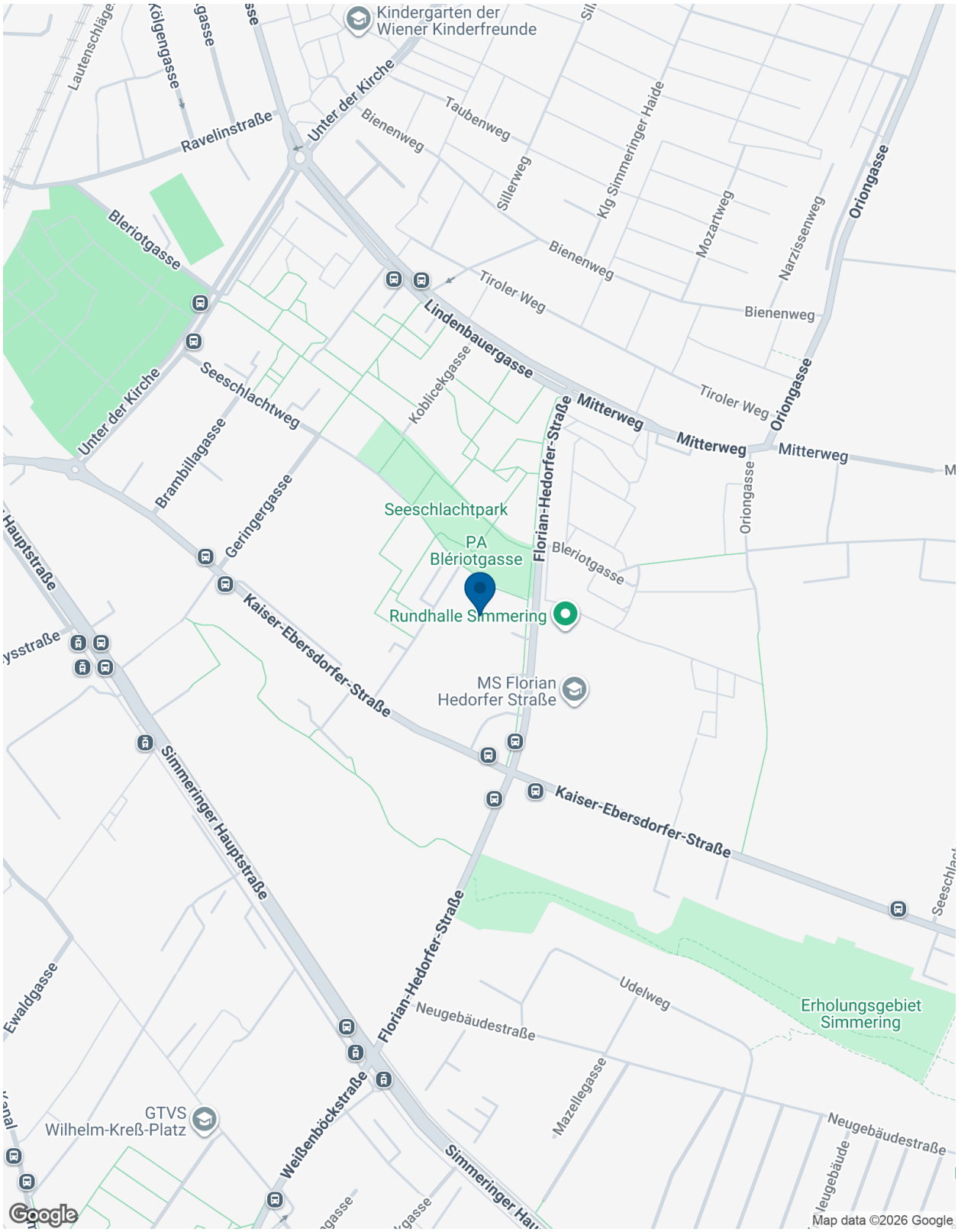
Wir leben Immobilien.

Fotos

Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.

Lageplan



Wir leben Immobilien.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL