



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Simmeringer Hauptstraße 19-21, A-1110 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Simmeringer Hauptstraße 19-21, A-1110 Wien

Investieren wo Wien sich weiterentwickelt!

Vorsorgen mit Sinn – Wohnen, das Generationen Freude macht

In einer der aufstrebendsten Lagen des 11. Bezirks entsteht ein modernes Wohnprojekt, das nicht nur heute begeistert, sondern auch morgen Wert schafft. Mit **33 hochwertig ausgestatteten Wohnungen** bietet dieses Objekt eine langfristige, solide Veranlagungsmöglichkeit – ideal für alle, die für ihr Enkel vorsorgen, eine sichere Zukunft für die Großeltern schaffen oder einfach nachhaltig investieren möchten.

Die durchdacht geschnittenen Wohnungen mit **2 bis 4 Zimmern** und Wohnflächen von **32 bis 125 m²** vereinen zeitgemäßen Wohnkomfort mit langlebiger Bauqualität. Ob für Singles, Paare oder Familien – hier entsteht ein Zuhause, das über Generationen hinweg Bestand hat.

Jede Einheit verfügt über eine **private Freifläche** – Balkon, Terrasse oder Loggia – und schafft damit Rückzugsorte, die sowohl Stadtmenschen als auch Naturliebhaber schätzen. Ein Ort zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen.

Das Objekt – Qualität, die bleibt

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- 33 Wohnungen mit 2-4 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 32-125 m²
- Jede Einheit mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- 10 Garagenstellplätze in hauseigener Tiefgarage

Dieses Projekt verbindet modernes Design mit effizientem Wohnkomfort – perfekt für eine stabile Vermögensanlage mit zukunftsfähiger Nachfrage.

Die Ausstattung – Investition in langlebige Qualität

- Edler **Eichenparkettboden**
- Hochwertige **Sanitärausstattung**
- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** für perfektes Klima das ganze Jahr

- Moderne, voll ausgestattete **Einbauküchen**
- **Luftwärmepumpe** für effiziente Energienutzung
- **Photovoltaikanlage am Dach**
- Geplante **Klimaaktiv-Gold-Zertifizierung** - somit eine rasche Abschreibung für den Investor!

Diese Merkmale garantieren nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch nachhaltige Betriebskosten und starke Vermietbarkeit.

Die Lage – urban, grün & hervorragend angebunden

Wenige Gehminuten zur **U3 Zippererstraße** (nur 15 Minuten zum Stephansplatz) machen das Projekt besonders attraktiv für alle, die in der Stadt leben oder arbeiten. Gleichzeitig sorgen der nahegelegene **Prater**, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine starke Nahversorgung für ein ausgewogenes, lebenswertes Umfeld.

- Nähe S-Bahn St. Marx & Straßenbahnlinie 71
- Hervorragende Nahversorgung, Gastronomie & medizinische Infrastruktur
- Vielfältige Bildungs- und Freizeitangebote

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#)!

Zu erwartender Mietertrag

von EUR 17,00 bis EUR 18,25 netto/m²

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 202.600,- bis EUR 680.800,- netto zzgl. 20% USt.

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung voraussichtlich Herbst 2027

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 Vertragsserrichtung 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: 08.09.2035

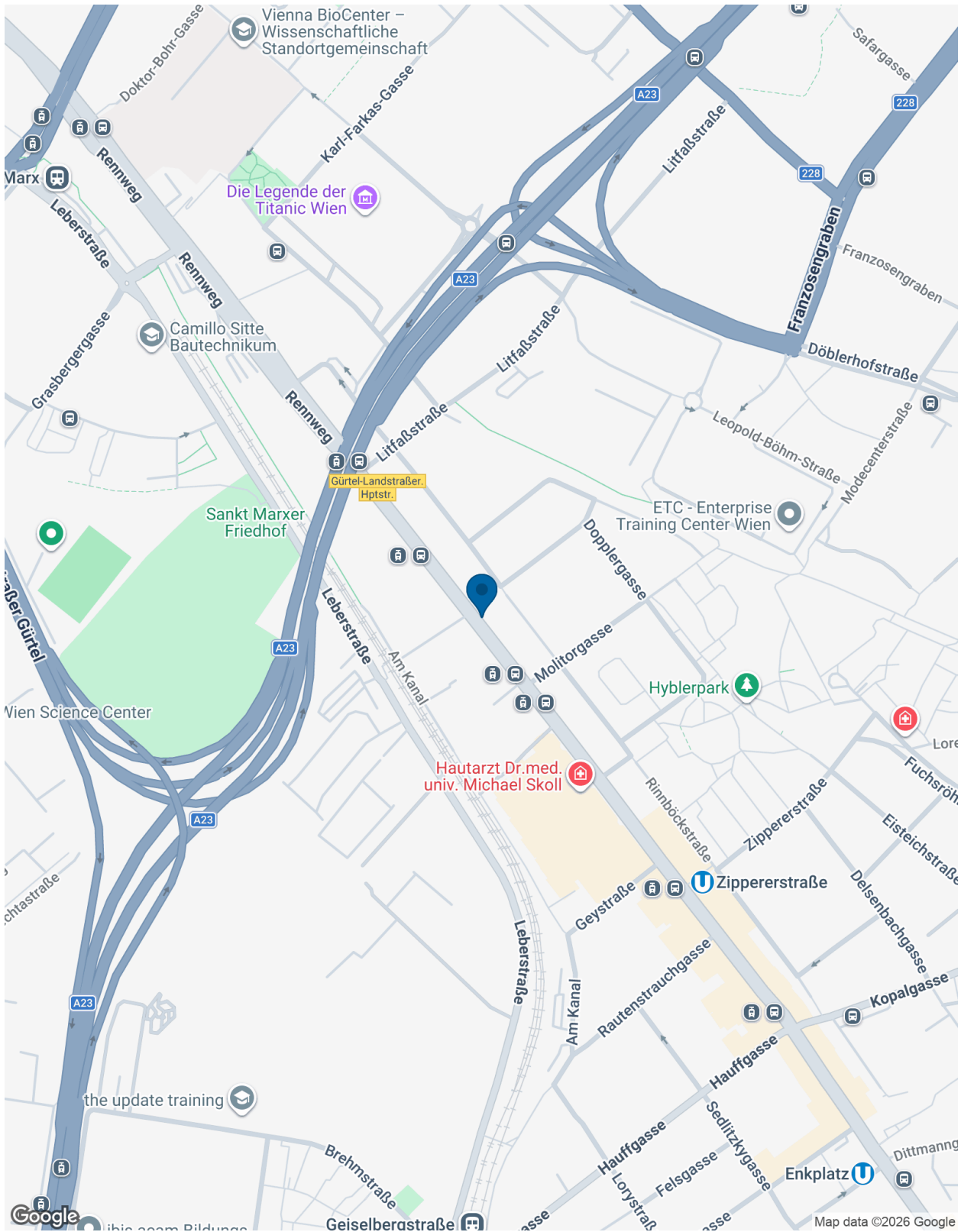
HWB:  22,5 kWh/m²a

fGEE:  0,56

Fotos



Lageplan



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

