

## **Wohnungspaket für Anleger: Neubauwohnungen in Floridsdorf mit top Infrastruktur!**



**Objektnummer: 47885**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	213,12 €
Heizkosten:	97,68 €
USt.:	41,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich  
zur Verfügung.

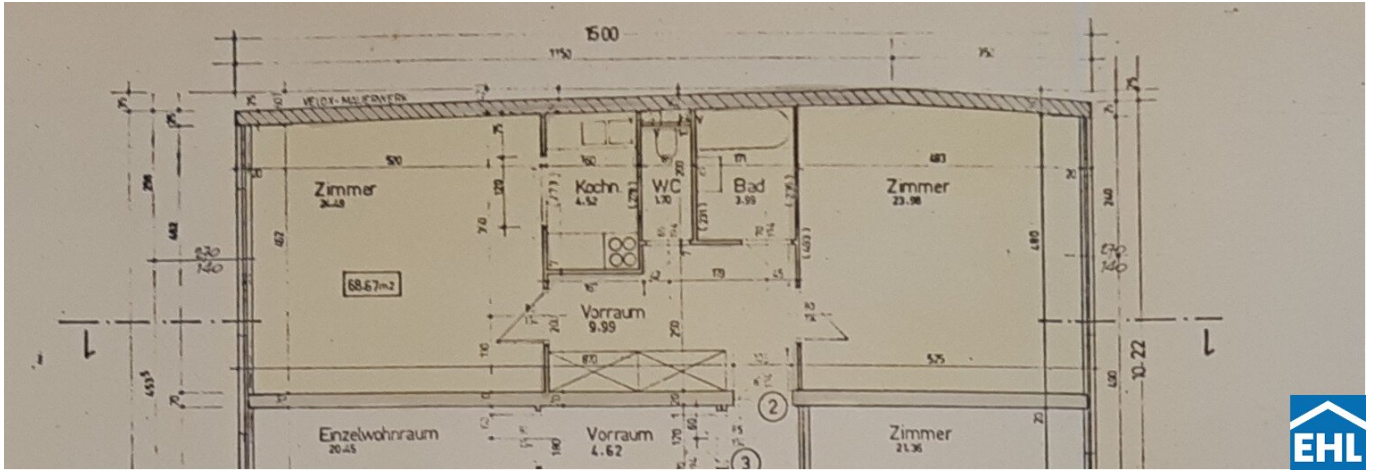
zur











- 30.67 -

26-30

51

374

775

270  
140  
071

90  
140  
071

Einzelwohnraum  
23.10

32.29-2

Küche  
3.43

Bad  
Vc 3.38

EHL



## Objektbeschreibung

In einem Neubau aus dem Jahr 1974 in der Donaufelder Straße Ecke Scheffelstraße steht ein kleines Wohnungspaket für Investoren zum Verkauf.

Dieses besteht aus insgesamt 2 Wohneinheiten, die aktuell leer stehen.

In guter Lage des 21. Bezirks gelegen, eignen sich die Wohnungen hervorragend zur Vermietung (Wohnungseigentum ist begründet!)

### Das Projekt

- Wohnhausanlage Baujahr 1974
- Geschäftsflächen im EG - "SPAR"-Filiale und Trafik, Wohnungen ab 1. OG
- Hauseigene Tiefgarage
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Ein Kellerabteil pro Wohnung

### Das Paket

- Insgesamt 2 Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen von 31,94 und 68,67m<sup>2</sup>

*Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch eine detaillierte Übersicht über die einzelnen Wohnungen zu.*

*Die Fotos zeigen die Wohnung Stiege 1 Top 2.*

### Öffentliche Anbindung & Infrastruktur

- **Erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz! Nur jeweils 1 Gehminute entfernt finden sich Stationen der folgenden Linien:**
  - Straßenbahnlinie 25 – u.a. zu den Stationen „Floridsdorf“ (U6 und Schnellbahn), „Kagran“ (U1) & "Donauspital" (U2)
  - Straßenbahnlinie 26 – u.a. zu den Stationen „Floridsdorf“ (U6 und Schnellbahn), „Kagraner Platz“ (U1) & "Hausfeldstraße" (U2 und Schnellbahn)
- **Erstklassige Infrastruktur:**
  - Namhafte Supermarktfilialen (Billa, Spar) und andere Geschäfte des täglichen

Bedarfs (u.a. Bäcker, eine Apotheke) finden sich nur wenige Gehminuten entfernt

- Pädagogische Hochschule Patrizigasse, sowie ein Kindergarten befinden sich in fußläufiger Distanz
- Zur Freizeitgestaltung befindet sich zum Einen das Shoppingparadies "Donauzentrum" und zum Anderen natürlich das Naherholungsgebiet "Alte Donau" nicht weit entfernt

### **Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis**

Der Verkauf erfolgt ohne ausgewiesener Umsatzsteuer!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap