

Modernes Wohnen Nähe SMZ-Ost



Objektnummer: 61891

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog-Karl-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	571.080,00 €
Betriebskosten:	182,60 €
USt.:	18,26 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

Nur kurz!
PROVISIONS-
FREI
für den Käufer!













Erzherzog 134a

Karl-Straße



6.06

TOP 35

Wohnräume	82,05 m ²
Balkon	7,64 m ²
SUMME	89,69 m²

Maßstab 1:100
Stand 01.02.2023

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - abgesehen von
Badewanne, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.
Spielplatz und Gartengeräte sind im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Geklebte, sowie andere
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung
C/134a - Angelen und können sich durch die
geringfügig ändern. Maßstäblich ist in jedem Fall die



Objektbeschreibung

Auf einem rund 1.100 m² großen Grundstück entsteht ein attraktives Wohngebäude mit 2 integrierten Geschäftslokalen. Ein optimaler Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verteilt sich auf 40 Einheiten mit perfekten Grundrissen in 7 Etagen, für Anleger und Eigennutzer.

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil des 22. Bezirks Donaustadt und wird im Norden durch die Erzherzog-Karl-Straße und im Süden durch den Hausgrundweg begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung findet man einige kleine Grünanlagen. Die Sportanlage Stadlau, mit unterschiedlichsten Freizeitmöglichkeiten wie Kletterhalle, Freibad und einen Fußballplatz, ergänzen das Angebot optimal.

Fertigstellung: bereits bezugsfertig

Provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt:

Wohnungsgrößen zwischen 41 m² und 82 m² Perfekt als Vorsorgewohnung, Anlageobjekt oder Eigenheim

- 40 Wohneinheiten
- 41 – 82 m² Wohnfläche
- 2 – 4 Zimmer
- 22 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Energieausweis gültig bis 19.05.2023
 - HWB: 40,7 kWh/m²a
 - fGEE: 0,80

Die Ausstattung:

- Kunststoff-/Alu-Fenster 3-fach verglast
- Außenliegendem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholz-Parkett
- Einbauküche mit E-Geräten
- Hochwertige Sanitärausstattung

- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone und Loggien

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Nähere Informationen finden Sie auch auf unserer [Homepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte) unter <https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte>.

Die Lage und Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich in einer der aufstrebendsten Lagen des 22. Bezirks. Die U-Bahnstationen der Linie U2 „Hardeggasse“ und „Aspernstraße“ sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und auch die Haltestelle der Straßenbahnlinie 25 befindet quasi direkt vor Ihrer Haustüre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte (Ärztezentrum „MED22“), Schulen und Kindergärten sind allesamt in der Umgebung angesiedelt. Das Shoppingcenter „Donauzentrum“ sorgt mit über 200 Geschäften und Gastronomiebetrieben sowie einem Kino für Shoppingvergnügen und ausreichend Freizeitaktivitäten. Unweit davon kann man sich aber genauso an der Alten Donau entspannen und die Natur genießen. Die unmittelbare Nähe zum Donauspital sowie der Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege bietet zusätzliche Attraktivität für das Projekt.

- U-Bahn: U2 Stationen „Hardeggasse“ und „Aspernstraße“
- Straßenbahnlinie: 25
- Buslinien: 26A, 86A, 87A, 95A, 96A
- Schnellbahn: S80, Regionalzüge „Erzherzog-Karl-Straße“

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap