

**Ihr Platz im aufstrebenden Simmering: Wohnen,
Investieren, Zukunft gestalten**



Objektnummer: 72391

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kobelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	265.800,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481



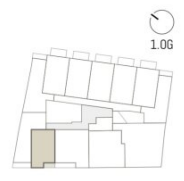
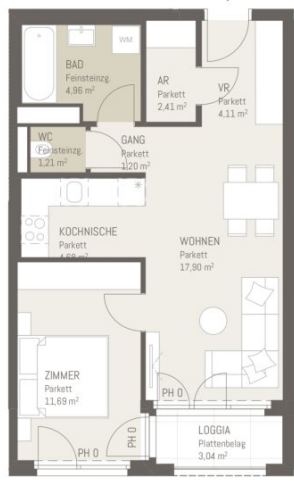




5m
2
1
0

KOBEL gasse 9-11

17



TOP17
Wohnräume 48,16 m²
Loggia 3,04 m²

Maßstab 1:100
Stand 06.10.2023

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargelegte Möblierung - ausgenommen
Badewanne, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle
dargestellten Spezialmöbel haben spezifischen Charakter,
Spielplatz und Gartengeräte sind im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck und Gebühre sind jeweils separat
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung
C/10 - Angaben sind können sich durch die
genüßfertig ändern. Möglichst ist in jedem Fall die



Objektbeschreibung

Investieren Sie in zeitgemäße Lebensqualität und nachhaltige Rendite!

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem sich das Flair der Großstadt mit der Gemütlichkeit einer charmanten Kleinstadt verbindet. Hier, im pulsierenden 11. Bezirk Wiens, entsteht ein Wohnprojekt, das mehr als nur vier Wände bietet – es schafft einen Raum, der Lebensqualität in jeder Ecke atmet & die perfekten Voraussetzungen für ein Investmentobjekt bietet.

Wunderschöne Wohnungen in toller Lage

Investieren Sie in die Zukunft von Simmering und sichern Sie sich eine renditestarke Anlage in einem aufstrebenden Stadtteil mit vielversprechendem Potenzial. Diese Vorsorge-/Anlegerwohnungen bieten nicht nur attraktive Renditen, sondern auch die Möglichkeit, Teil einer modernen und lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Lassen Sie sich beeindrucken und holen Sie sich einen ersten [Einblick ins Projekt](https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g):
<https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g>

Das Projekt

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Investitionsmöglichkeit in hochwertige Vorsorge-/Anlegerwohnungen im aufstrebenden Bezirk Simmering, Wien. Das Projekt umfasst insgesamt 46 Tops mit Größen zwischen 44 und 110m², bestehend aus 2-4 Zimmern. Jede Einheit verfügt über großzügige Freiflächen, die den Bewohnern eine Verbindung zur Natur und eine entspannte Umgebung bieten. Eine hauseigene Tiefgarage garantiert bequemes Parken und zusätzlichen Komfort.

- 46 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m² bis 110 m²
- 2 – 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m²

Die Ausstattung

Moderne Einbauküchen sind insbesondere für Anleger ein Highlight – Ihre Mieter können sofort einziehen & Sie sofort Einnahmen generieren. Neben dieser hochwertigen Ausstattung bietet das Objekt noch folgende Details:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 199.000,- bis EUR 903.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2025

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap