

## Modernes Wohnen Nähe SMZ-Ost



**Objektnummer: 61894**

**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:	74,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	613.560,00 €
Betriebskosten:	182,60 €
USt.:	18,26 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10































# Erzherzog 134a

Karl-Straße



1.0 DG

## TOP 38

Wohnräume	74,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	38,18 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>112,90 m<sup>2</sup></b>

Maßstab 1:100  
Stand 01.02.2023

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Wischtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Gabelziehen, sowie sonstige bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung ist im Kaufpreis nicht enthalten und können sich durch die geringfügig ändern. Maßstäblich ist in jedem Fall die



## Objektbeschreibung

Auf einem rund 1.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup> Perfekt als Vorsorgewohnung, Anlageobjekt oder Eigenheim

- 40 Wohneinheiten
- 41 – 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 – 4 Zimmer
- 22 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Energieausweis gültig bis 19.05.2023
  - HWB: 40,7 kWh/m<sup>2</sup>a
  - 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