

## Simmering's Charme, Wiens Flair: Investition in Lebensqualität & Zukunftspotenzial



**Objektnummer: 72360**

**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:	44,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	281.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +4315127690 DW 411





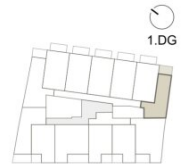




(48) 46

5m  
2  
1  
0

**KOBEL**  
gasse 9



**TOP46**  
Wohnräume 44,05 m<sup>2</sup>  
Terrasse 7,51 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - abgenommen. Bade- sowie, Wasch- und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Druck- und Satzfehler sowie bedingte Änderungen vorbehalten. Die V. Circa - Angaben können sich durch geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem



# 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 110m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>

## **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/m<sup>2</sup>

## **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