

**Investieren Sie klug: MAJA bietet renditestarkes Wohnen  
in Wien.**



**Objektnummer: 74332**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gudrunstraße                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 148,94 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Keller:                       | 3,44 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 566.400,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



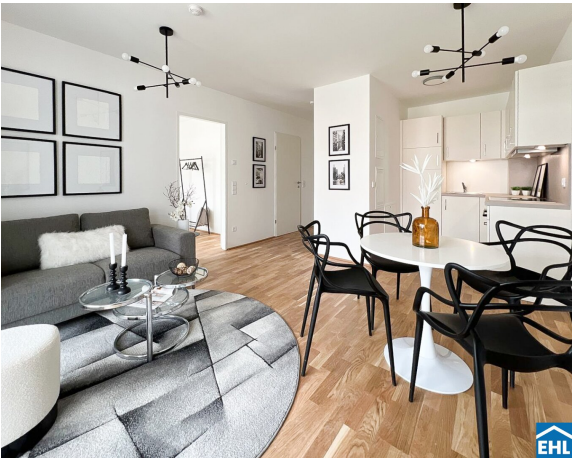
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

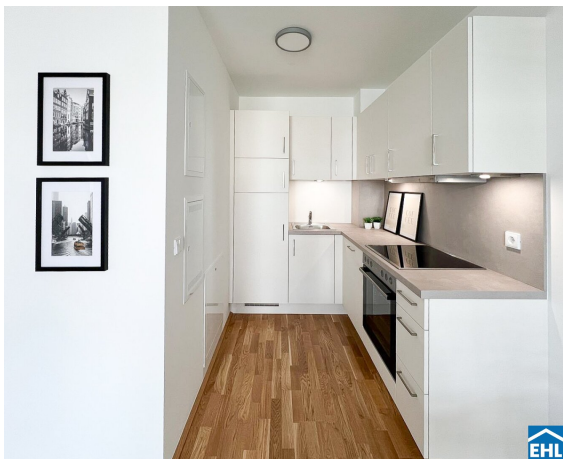
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

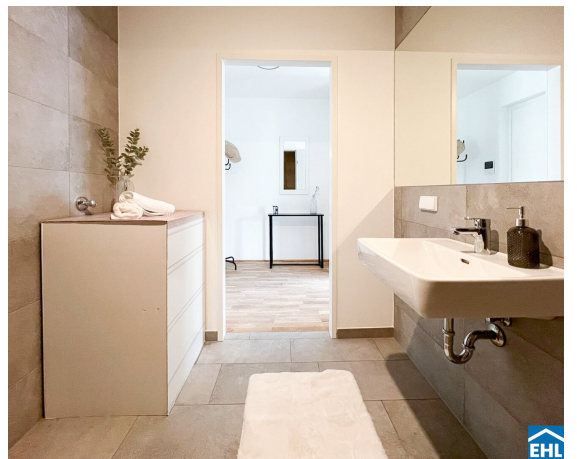
T +4315127  
H +43664 8

Gerne stehen  
Verfügung.











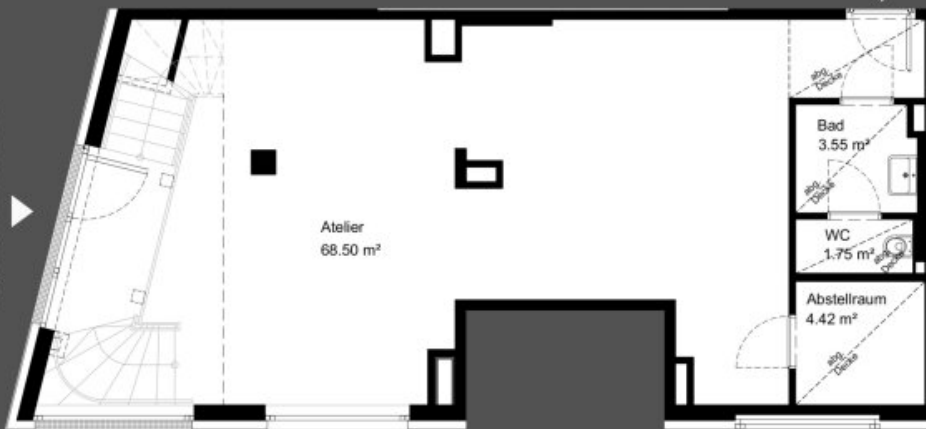
# PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN

Zugang TÜR 020 EG



Zugang TÜR 020 GG

Zugang TÜR 020 GG



TÜR 020 / ERDGESCHOSS + GARTENGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 148,84 m<sup>2</sup>

Loggiafläche: ca. 4,08 m<sup>2</sup>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

Flächenangaben beziehen sich auf Räumlichkeiten ohne Wandputz, Verfliesung, etc.



bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien  
www.bauwerk.tirol | wien@bauwerk.tirol | T. +43 (0)1 479 09 00





# Objektbeschreibung

WOHNEN & INVESTIEREN IM MAJA! – um´s Eck vom Sonnwendviertel!

In unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes und unweit einer der beliebtesten Fußgängerzonen von Wiens, entsteht ein gut durchdachtes, nachhaltig geplantes sowie stylisches Wohnprojekt, namens MAJA!

Maja legt den Fokus auf die räumliche Gestaltung, die modern und effizient ist, aber dabei den Maßstab für gehobene Qualität hochhält. Alle Wohneinheiten verfügen über eigenen Freiflächen, Fahrradraum als auch zugewiesene Kellerabteile sind eine Selbstverständlichkeit und es steht die Option auf den Erwerb eines Stellplatzes zur Verfügung.

## Das Projekt

- 102 Einheiten
  - Größen von 31 bis 148 m<sup>2</sup>
  - 1 – 4 Zimmer
  - 26 Tiefgaragenplätze
  - Fahrrad-/Kinderwagenraum
  - Kinderspielfplatz
- 
- Dachterrasse

## Die Ausstattung

Maja setzt auf nachhaltige Materialien und auf Energiesparsysteme wie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, Fakten die für eine effiziente, gewinnbringende Vermietung von großer Bedeutung sind – denn nur so lassen sich langfristige Renditen erwirtschaften. Die Ausstattung des Projektes auf einen Blick:

- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Feinsteinzeug Fliesen
- hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.

Maja ist ein urbanes Wohnkonzept, das Effizienz, Nachhaltigkeit und Komfort perfekt vereint, somit die optimale Basis für renditenstarken Miete für Ihr Vorsorgeprojekt schafft!

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 191.900,- bis EUR 820.500,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,50 bis EUR 14,50 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision!**

### **Fertigstellung: 1. Quartal 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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap