



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Groß-Enzersdorfer Straße 7-11, A-1220 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Groß-Enzersdorfer Straße 7-11, A-1220 Wien

Investieren am Bienefeld! Renditenstark punkten!

## Investieren im Bienefeld, renditenstark punkten!

Perfekt konzipiert für effizientes Wohnen und beeindruckende Renditen. Diese Wohnungen bieten nicht nur durchdachte Grundrisse, sondern auch eine unschlagbare Lage: eine harmonische Verbindung von städtischem Komfort und natürlicher Schönheit.

Profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur, die Ihre Anlegerwohnung in die Nähe von allem bringt, was Sie brauchen. Von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles ist nur einen Katzensprung entfernt. Sie und Ihre Mieter werden von der unübertroffenen Zugänglichkeit zu urbanen Annehmlichkeiten profitieren, ohne auf die Ruhe und Frische der Natur verzichten zu müssen.

Die Wohnungen bieten jedoch nicht nur eine gute Lage. Sie sind auch ein Statement für modernen Wohnkomfort. Durchdachte Grundrisse maximieren den Wohnraum und sorgen für eine effiziente Nutzung jeder Quadratmeter.

Investieren Sie mit Vertrauen, sei es in bereits vermietete Top-Einheiten oder in neu fertiggestellte Tops. Mit diesem Projekt bieten wir Ihnen eine Investitionsmöglichkeit, die langfristigen Erfolg verspricht.

Hier sind die wichtigsten Details zu diesem Investment:

- 83 Wohneinheiten + 1 Atelier
- Wohnflächen von 40 bis 108 m<sup>2</sup>
- 2 bis 4 Zimmer pro Einheit
- Alle Einheiten mit Freiflächen in Form von Loggia, Balkon, Terrasse und Eigengarten
- 53 Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsraum
- Kinderspielplatz

Die Ausstattung dieser Wohnungen wurde sorgfältig ausgewählt, um höchste Qualität, modernes Design und Funktionalität zu gewährleisten. Von hochwertigen Bodenbelägen bis hin zu erstklassigen Sanitäranlagen – jede Einheit ist darauf ausgerichtet, langfristige Mieter anzuziehen:

- Außenliegender Sonnenschutz

- 3-fach verglaste Fenster
- Hochwertige Fliesen & Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Thermische Solaranlage
- Gegensprechanlagen

Die Lage:

Die Lage dieser Wohnanlage bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten und Attraktionen für potenzielle Mieter. Umgeben von üppigen Grünflächen finden sich Nahversorger, Apotheken und Restaurants direkt vor der Haustür. Für Familien mit Kindern gibt es Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe sowie diverse Freizeiteinrichtungen und Sportclubs, die für Aktivitäten sorgen.

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht es Mietern, die Wiener Innenstadt in nur 25 Minuten zu erreichen, während die Naherholungsgebiete des Nationalparks Donau-Auen, die Blumengärten Hirschstetten und die Donauinsel in weniger als 10 Minuten erreichbar sind.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in Vorsorgewohnungen mit attraktiven Renditemöglichkeiten zu investieren.

### **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: bereits erfolgt!**

Zu erwartender Mietertrag von € 13,- bis € 14,65 netto/m<sup>2</sup>

Vorbehaltlich Änderungen!

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Energieausweis:**

Gültig bis: 24.07.2033

HWB:  31,1 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,7



# Fotos



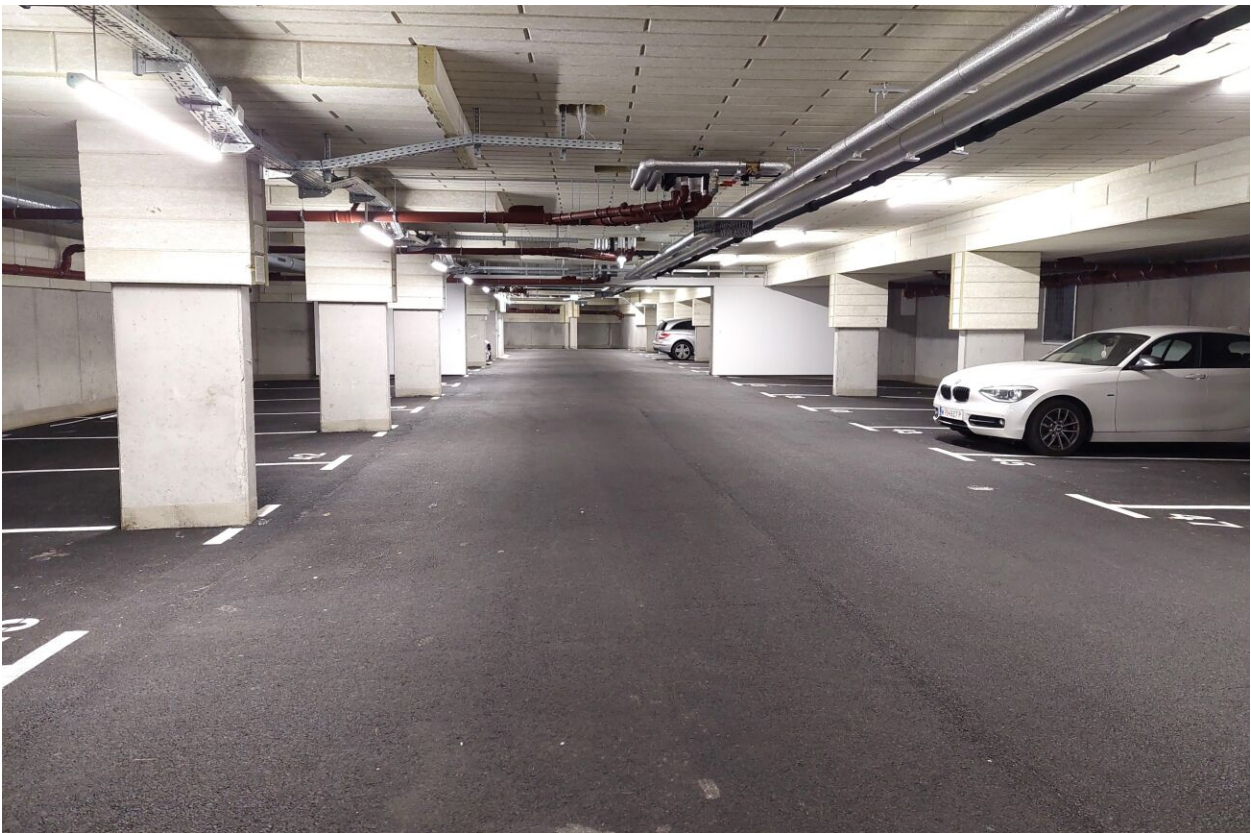




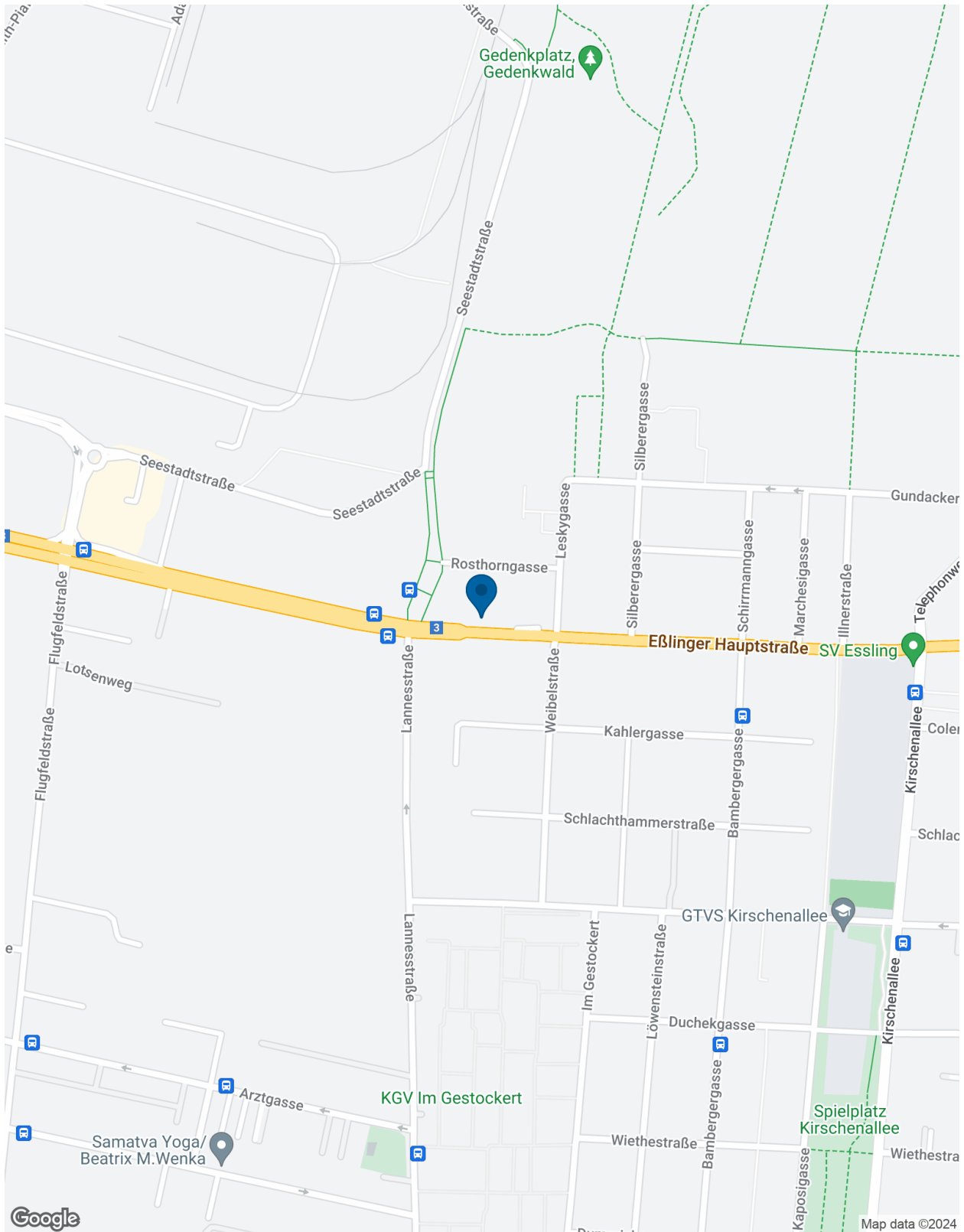








# Lageplan





**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

