



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Linzer Straße 237A, A-1140 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Linzer Straße 237A, A-1140 Wien

Attraktive Anlegerprojekte in Top-Lage: Modernes Wohnprojekt im Herzen von Baumgarten

Attraktive Anlegerprojekte in Top-Lage: Modernes Wohnprojekt im Herzen von Baumgarten

Projektbeschreibung:

Investieren Sie in eines der spannendsten Wohnprojekte Wiens! In der begehrten Linzer Straße/Zehetnergasse entsteht ein modernes Wohnprojekt mit 35 hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Die durchdachten Grundrisse und Wohnflächen von 33 m² bis 70 m² sprechen sowohl Singles als auch Paare und kleine Familien an. Mit diesem Projekt sichern Sie sich nicht nur eine renditestarke Immobilie, sondern auch ein Objekt in einer äußerst beliebten und wachsenden Lage.

Derzeit im Bau, bietet dieses Projekt Anlegern die Möglichkeit, von Anfang an in energieeffizientes, modernes Wohnen zu investieren – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Wertsteigerung.

Ausstattung:

Das Wohnprojekt überzeugt mit modernster Technik, Komfort und Nachhaltigkeit:

- **Energieeffiziente Heizung:** Das innovative Fernwärme-Heizsystem mit Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und niedrige Betriebskosten.
- **Klimaanlage und Schutzsystem:** Jede Wohnung ist klimatisiert und mit einem fortschrittlichen Sonnenschutzsystem ausgestattet, das ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit garantiert.
- **Private Freiräume:** Großzügige Balkone oder Terrassen laden zum Verweilen ein und steigern den Wohnwert erheblich.

Highlights auf einen Blick:

- 35 Wohnungen mit optimalen Größen von 33 m² bis 70 m²
- Energieeffiziente Fußbodenheizung und moderne Klimaanlage
- Freiflächen wie Balkone oder Terrassen in den meisten Einheiten
- Perfekte Anbindung an U-Bahn und Straßenbahn
- Attraktive Lage im gefragten 14. Wiener Gemeindebezirk

Erstklassige Lage in Baumgarten

Der Standort des Projekts kombiniert urbanes Flair mit einer ruhigen, lebenswerten Umgebung. Baumgarten, ein aufstrebender Teil des 14. Bezirks (Penzing), bietet ideale Voraussetzungen für Wohn- und Anlageprojekte:

- **Exzellente Verkehrsanbindung:** Die U4-Station Unter Sankt Veit ist nur wenige Gehminuten

entfernt, und die Straßenbahnlinie 52 befindet sich direkt in der Nähe. So sind das Stadtzentrum und die benachbarten Bezirke wie Hietzing und Rudolfsheim-Fünfhaus schnell erreichbar.

- **Lebensqualität pur:** Neben der urbanen Infrastruktur lockt die Umgebung mit einer Vielzahl an Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen.

Warum jetzt investieren?

- **Attraktive Renditen:** Die zentrale Lage und hochwertige Ausstattung garantieren Wertstabilität und Mietnachfrage.
- **Fertigstellung:** Das Projekt ist bereits abgeschlossen – sichern Sie sich sofort Ihre Einheit!
- **Keine Kundenprovision:** Maximieren Sie Ihre Rendite ohne zusätzliche Kosten.

Profitieren Sie von einem Projekt, das Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Top-Lage

ideal vereint – eine Investition, die sich auszahlt!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 337.600,- bis EUR 461.800,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 14,00 bis EUR 1415,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Kunden!

Fertigstellung: bereits erfolgt

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

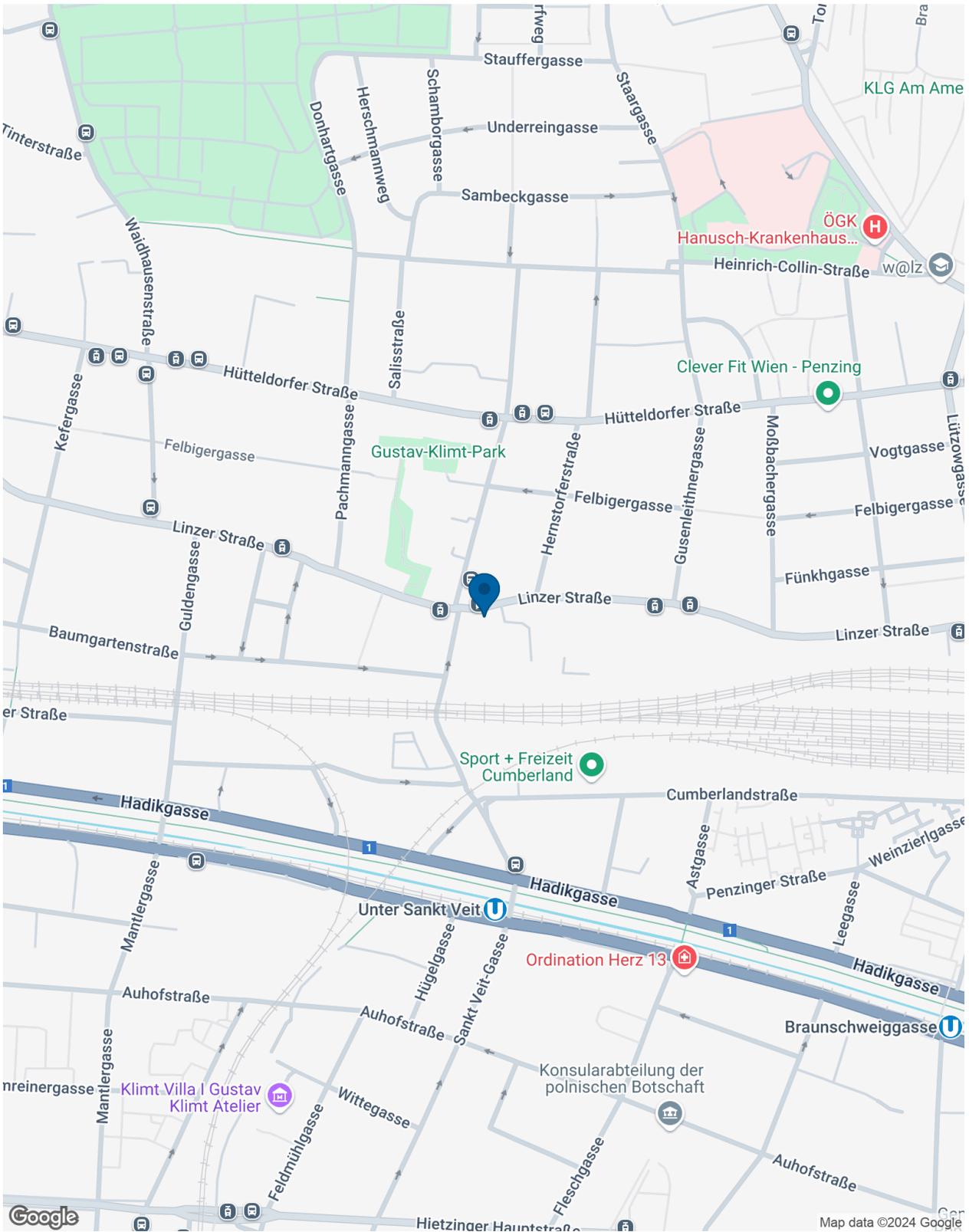
Energieausweis:

Gültig bis: 09.09.2031
HWB:  23,9 kWh/m²a
fGEE:  0,64

Fotos



Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

