



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Am langen Felde 24, A-1220 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Am langen Felde 24, A-1220 Wien

ALF – Vorsorgewohnungen in Donaustadt: Urban, grün, perfekt angebunden!

Eine solide Investition mit Perspektive

Die moderne Wohnanlage „Am langen Felde 24“ im 22. Bezirk vereint alle Merkmale, die eine Vorsorgewohnung zu einem attraktiven Investitionsobjekt machen. Ruhige Lage, exzellente Anbindung und eine hochwertige Ausstattung garantieren nicht nur urbanen Komfort, sondern auch eine langfristige Wertbeständigkeit.

Das Projekt:

Perfekte Voraussetzungen für solide Renditen

Das Bauvorhaben „ALF“ bietet 45 hochwertig ausgestattete Eigentums- und Vorsorgewohnungen, die durch durchdachte Grundrisse und vielfältige Wohnungsgrößen sowohl für Singles als auch Familien bestens geeignet sind. Die Kombination aus moderner Bauweise und energieeffizienter Ausstattung sorgt für niedrige Betriebskosten und nachhaltige Attraktivität bei Mietern.

- **45 freifinanzierte Vorsorgewohnungen** auf zwei Stiegen
- Wohnungsgrößen von **39 bis 117 m²**
- **1-4 Zimmerwohnungen** mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon
- **Tiefgarage**, die alle Bauteile verbindet
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellräume**, sowie ein Spielplatz im Innenhof
- **Energieausweis** gültig bis 30.03.2032:
 - HWB: 25 kWh/m²a; Klasse A
 - fGEE: 0,71; Klasse A

Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche und Parkettböden
- Fußbodenheizung (Fernwärme) mit zentralem Thermostat
- Elektrische Raffstores und 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Klimaanlage-Vorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- **Photovoltaikanlage** zur Versorgung der Allgemeinbereiche
- Option auf E-Ladestationen in der Tiefgarage
-

Die Lage: Top-Infrastruktur und hohe Lebensqualität

Die Nähe zur U-Bahn-Station Kagraner Platz (U1) und zu Grünflächen wie der Alten Donau oder dem Donaupark verbindet urbane Mobilität mit Erholungsmöglichkeiten.

- **5 Gehminuten** zur U-Bahn (U1) und Straßenbahn (26)
- Buslinien 22A, 24A und 25A in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und Einkaufszentren fußläufig erreichbar
- Freizeitmöglichkeiten: Nationalpark Donau-Auen, Alte Donau, Donaupark

Sichern Sie sich Ihre Vorsorgewohnung und profitieren Sie von einer langfristigen Wertsteigerung und stabilen Mieteinnahmen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 241.000,- bis EUR 746.500,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,75 bis EUR 14,75 netto/m²

Keine Kundenprovision!

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:

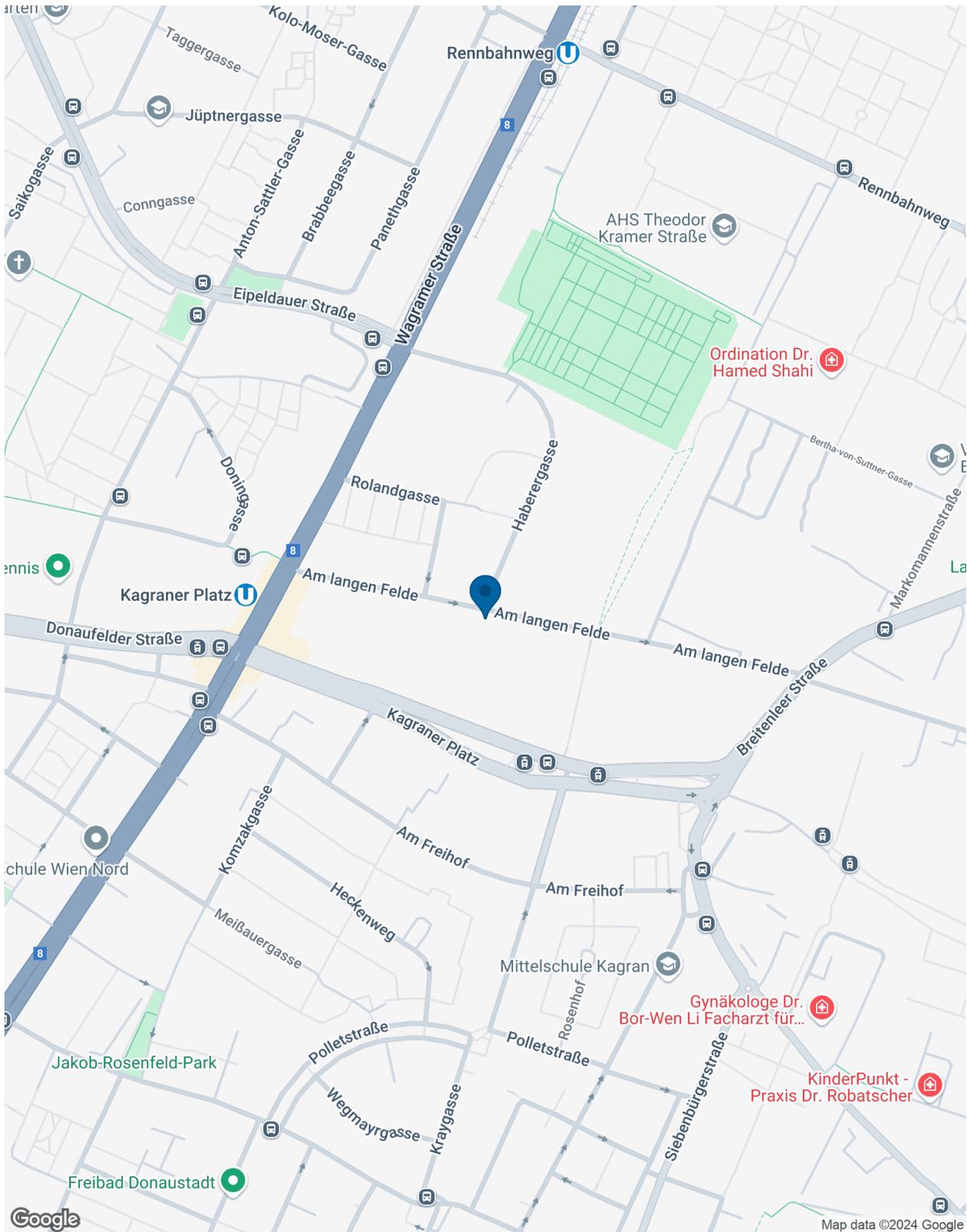
Gültig bis: 30.03.2032
HWB: **A** 25 kWh/m²a
fGEE: **A** 0,71

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 | wohnung.at

