



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Gudrunstraße 120, A-1100 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Gudrunstraße 120, A-1100 Wien

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

**Besuchen Sie uns beim Open House am 23.10.2024 von 15:30 - 17:00 Uhr in der Gudrunstraße 120, 1100 Wien. Wir freuen uns auf Sie!**

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
- hochwertige Küchen mit allen Geräten
- 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: Ende 2024/Anfang 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.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://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: 24.01.2034

HWB: **B** 25,4 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,74



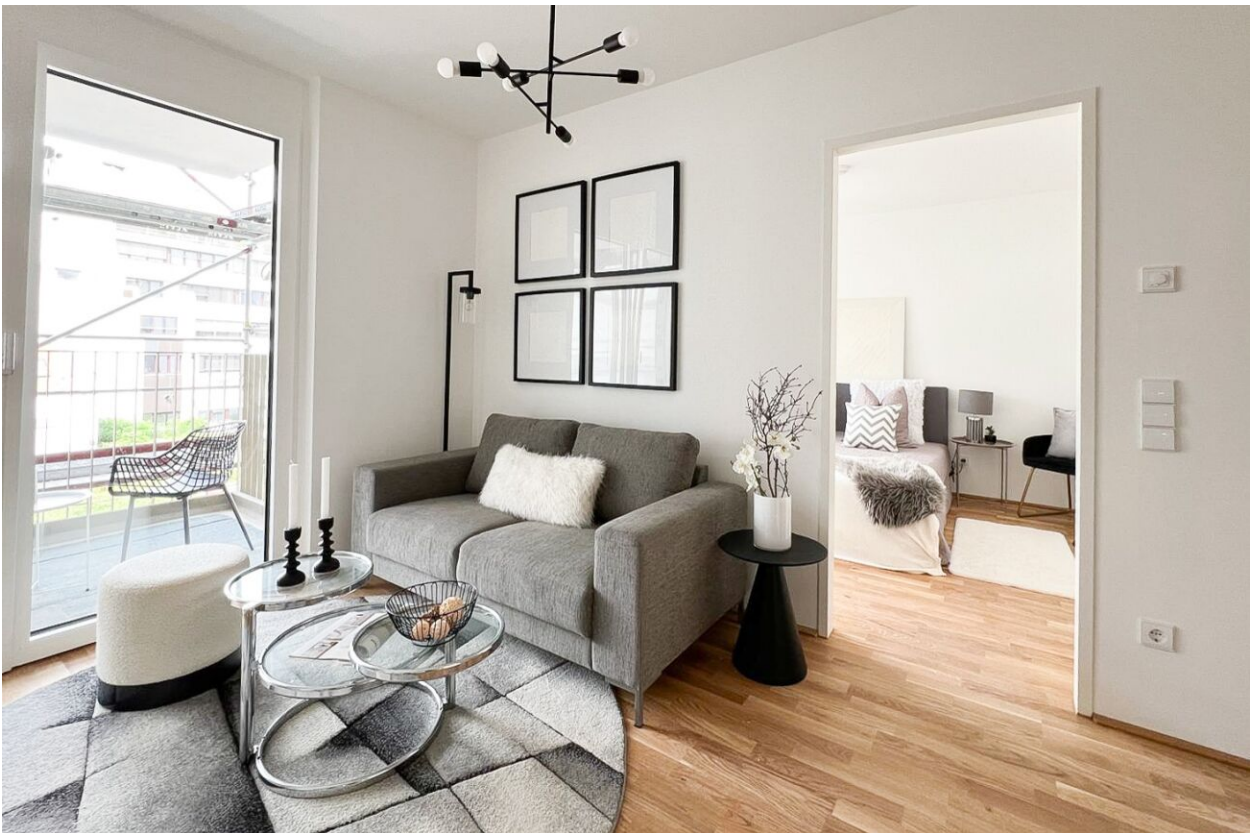
## Fotos









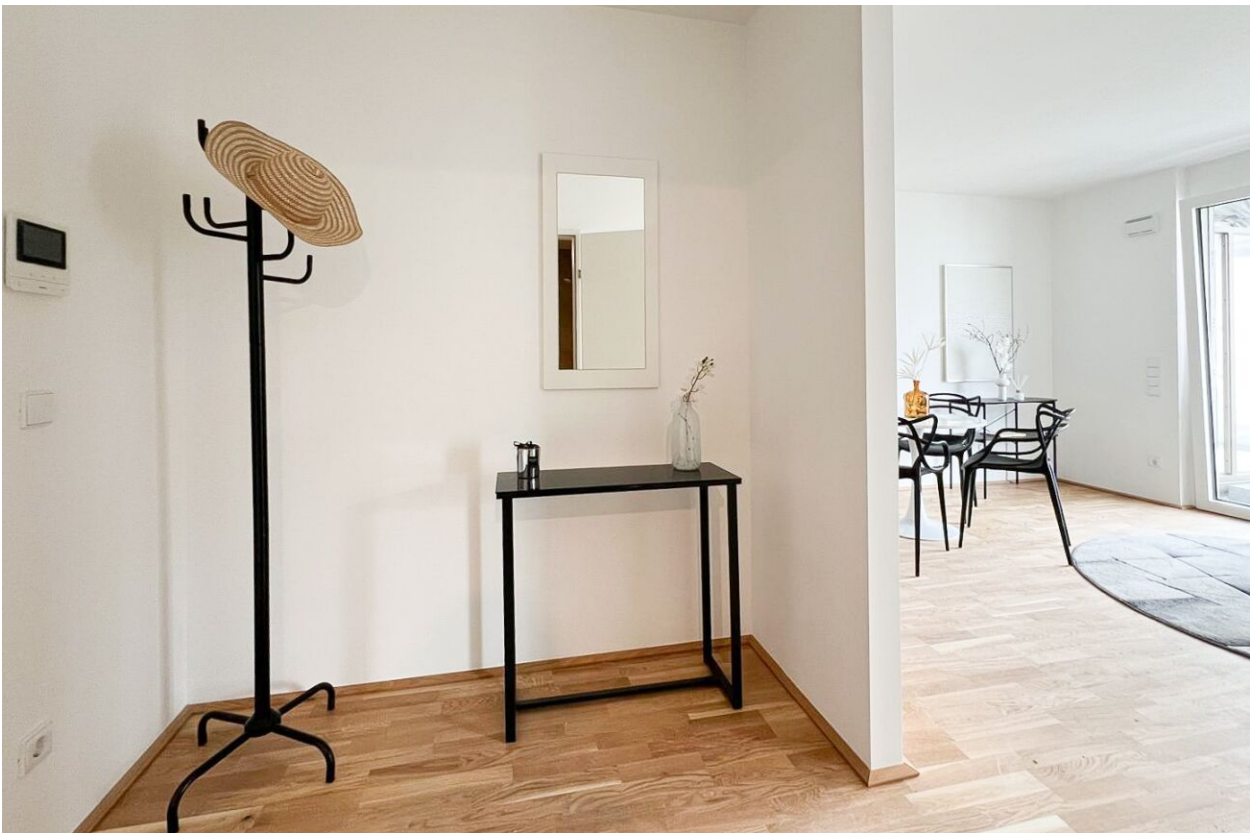
















## Lageplan

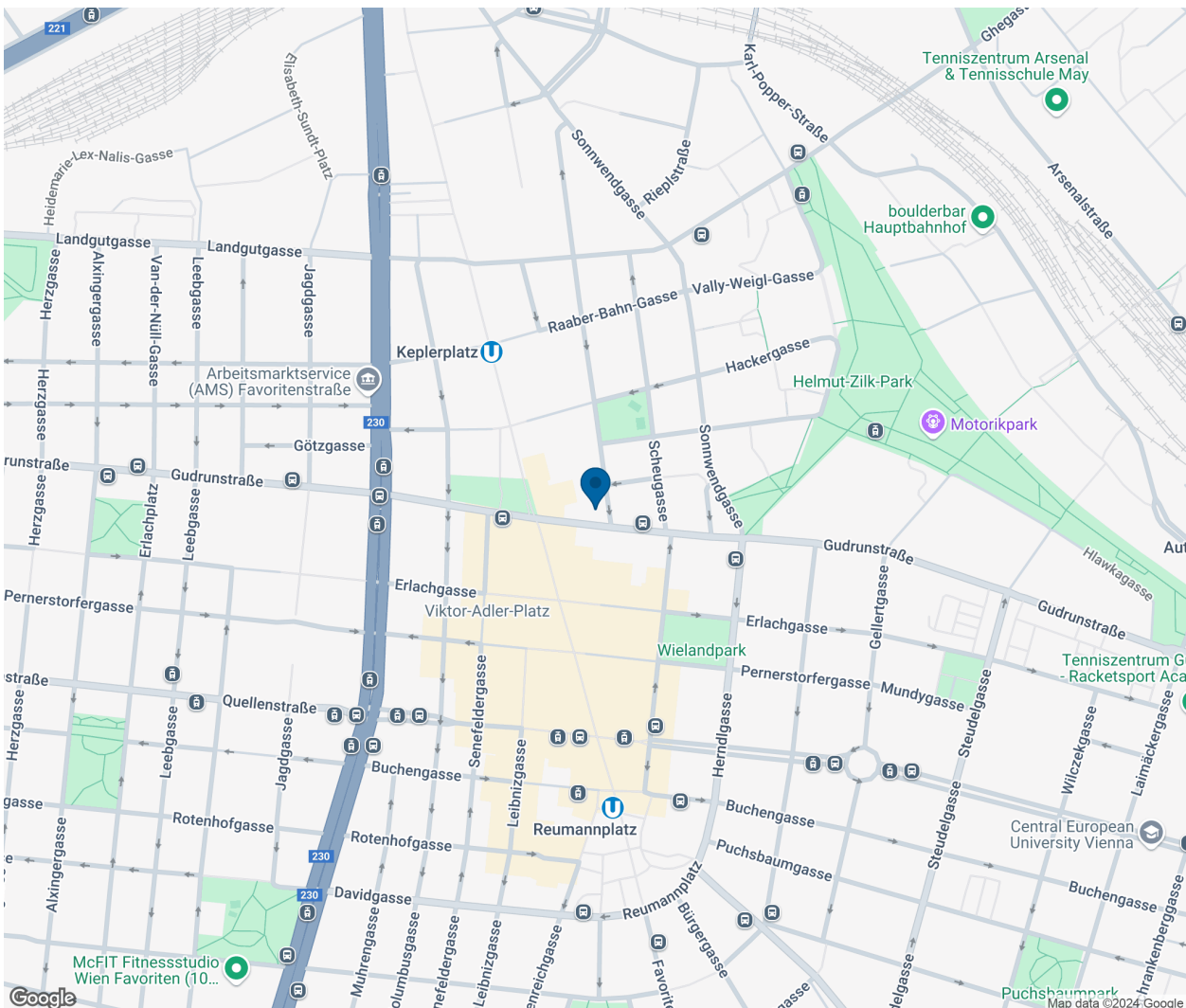
Die strategisch gewählte Lage vom Maja in der Gudrunstraße, Ecke Humboldtgasse, verspricht eine herausragende Infrastruktur. Nur einen 1-minütigen Fußweg entfernt liegt die U-Bahnstation Keplerplatz (U1), während der Wiener Hauptbahnhof, der Helmut-Zilk-Park sowie Kulturangebote und Bildungseinrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen Apotheken, Drogeriemärkte und diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der lebhafteste Viktor-Adler-Markt mit seinem vielfältigen Angebot an regionalen Bio-Produkten ergänzt das lebendige Umfeld. Willkommen im pulsierenden Leben, wo moderne Urbanität auf historischen Charme trifft und der Alltag durch eine erstklassige Infrastruktur erleichtert wird.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U1 Station Keplerplatz

Straßenbahnlinien O, 1, 11, 18

Buslinien 14A, N66



**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)



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

Wir leben  
Immobilien.

