



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Mühlhausergasse 5, A-1220 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Mühlhausergasse 5, A-1220 Wien

## Perfekte Lage, kluge Investition: Zentral gelegene Vorsorgewohnungen

Entdecken Sie eine erstklassige Investitionsmöglichkeit mit exzellenter Anbindung! Hier verbinden sich Ruhe, Sonnenschein und moderner Wohnkomfort zu einem einzigartigen Vorsorgeimmobilienprojekt.

Dieses exklusive Bauprojekt erwartet Sie auf einem einzigartigen Eckgrundstück mit insgesamt 72 hochwertigen Vorsorge- und Eigentumswohnungen. Die großzügig gestalteten 2-3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 35 bis 79 m<sup>2</sup> erstrecken sich über 3 Etagen und 2 Dachgeschosse. Jede Wohnung bietet private Freiflächen in Form von Garten, Terrasse oder Balkon. Eine hervorragende Ausstattung ist in diesem Projekt selbstverständlich. Freuen Sie sich auf behagliche Fußbodenheizung mittels umweltfreundlicher Fernwärme, edle Parkettböden aus Eiche sowie hochwertige keramische Fliesen. Die Sanitärausstattung stammt von namhaften Marken wie Laufen und Geberit. Höchster Wohnkomfort und Langlebigkeit sind hier garantiert.

Ein besonderes Merkmal ist die hervorragende Lage des Projekts. Ihre künftigen Mieter profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe. Tägliche Nahversorger erleichtern den Alltag, während Restaurants, Cafés, Ärzte und Kindergärten das vielfältige Angebot in der Umgebung abrunden. Zudem erlebt man Ruhe und Entspannung durch die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung wie das Mühlwasser, die großzügigen Nationalpark Donauauen und die Blumengärten Hirschstetten. Hier wird eine harmonische Verbindung zur Natur geschaffen.

### Das Projekt im Überblick:

- 72 Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen
- 2-3 Zimmer
- 35-80m<sup>2</sup> Wohnflächen
- jede Wohnung mit einer privaten Freifläche in Form von Garten, Terrasse oder Balkon
- Energieausweis gültig bis 05.05.2029:
  - HWB: 27,31 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE: 0,80; Klasse A

### Eine hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Feinsteinzeugfliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen, Geberit
- 3-Scheiben Isolierverglasung

Öffentliche Anbindung im Detail:

- U2 Station Aspernstraße
- Busstationen: 26A, 84A, 93A, 97A, 98A, N84,

Zu erwartender monatlicher Mietertrag von € 11,75 bis 12,75 netto/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten: 1,85€ netto/Nutzwert; Reparaturrücklage: 0,25€/Nutzwert.

Der Bauteil in der Mühlhausergasse 5 wurde auf einem Baurechtgrund gebaut. Dadurch ist von den Eigentümern der Wohnungen ein Baurechtzins in Höhe von 1,16€/Nutzwert monatlich zu zahlen.

Bereits bezugsfertig  
3% Kundenprovision

Sichern Sie sich jetzt diese Investitionsmöglichkeit und profitieren Sie von einer erstklassigen Rendite in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

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

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

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

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: 05.05.2029

HWB: **B** 27,31 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,8

## Fotos





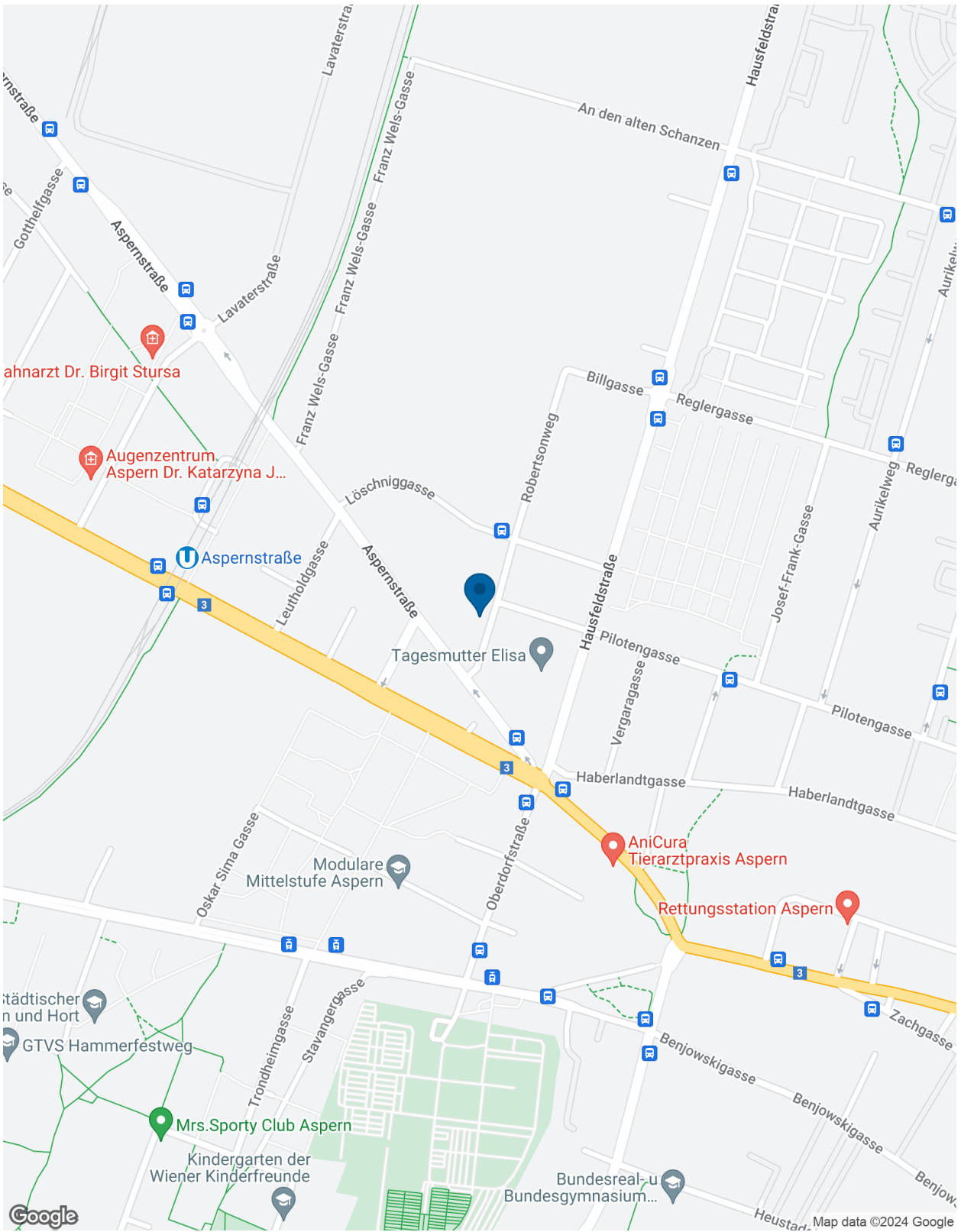








# Lageplan



**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)



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

Wir leben  
Immobilien.

