



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Goldschlagstraße 191, A-1140 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Goldschlagstraße 191, A-1140 Wien

Traumhafte Vorsorgewohnungen im grünen 14. Bezirk!

**\*HERBSTAKTION nutzen! Provisionsfrei für den Käufer und Stellplatz inklusive - „Park in Sicht“  
- Traumhafter Erstbezug im grünen 14. Bezirk!  
Klug und zentral investieren beim Matzner Park!**

In Penzing, dem familienfreundlichen 14. Wiener Gemeindebezirk, entsteht in der Goldschlagstraße 191, 1140 Wien, ein einzigartiger Wohnbau mit 50 hochwertig ausgestatteten Eigentums- und Vorsorgewohnungen von 38 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die ideale Lage in der Mitte zwischen Hütteldorferstraße und der Linzerstraße bietet den Mietern perfekte Infrastruktur mit allen Geschäften, Schulen und Arztpraxen, die das Herz begehren können. Die U-Bahnen, Autobusse und Straßenbahnen sind fußläufig schnell erreichbar. Das Projekt punktet mit effizienten und praktischen Grundrissen und bietet eine Auswahl an wunderschönen 2-4 Zimmerwohnungen. Der Großteil der Wohneinheiten verfügt über großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten. Eine moderne Tiefgarage bietet Platz für insgesamt 34 PKW- Stellplätze.

## Natürlich schön, das Leben am Matznerpark

Zu Hause ankommen und die Seele baumeln lassen ist die Devise. Finden Sie die perfekte Balance aus Stadtleben und Natur mit Ihrer Wohnung im „Park in Sicht“.

Die hochwertigen Neubauwohnungen direkt vor dem beliebten Matznerpark sorgen für einzigartiges Wohlbefinden und Lebensfreude im Eigenheim.

Moderne Planung und hochwertige Materialien mit einem nachhaltigen Wohnkonzept, das ist gekonnt vereint. Die Einheiten mit perfekter Aufteilung, hellen Räumen und großzügigen Freiflächen schaffen Raum für Lebensfreude und Qualität.

## Das Projekt

Die Zukunft in Sicht.

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt „Park in Sicht“ ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis ein langfristig überlegtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativen Bauausführung. Ein paar Highlights für die Bewohner und Natur sind die hauseigene Photovoltaikanlage sowie das Regenwasserauffangsystem. Auch bei der Ausstattungs- sowie Baumaterialauswahl wurde besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit gelegt und das lässt sich spüren!

- 50 freifinanzierte Vorsorgewohnungen

- 30 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 38 und 125 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieausweis gültig bis 03.12.2032:
  - HWB: 19,70 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,69; Klasse A+

## Die Ausstattung

In voller Harmonie. „Moderne Materialien finden elegante Räume“

Einziehen und wohlfühlen - die insgesamt 50 Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten ausreichend Platz für Ihren persönlichen Wohnraum. Für ein rundum schönes und helles zu Hause sorgen heimisches Parkett, Feinsteinzeug im Bad und moderne Deckenspots. All das wird perfekt abgerundet durch großzügige Freiflächen mit Parkblick und einem Gemeinschaftsgarten im Innenhof. Dadurch wird die Wohnanlage zu Ihrem privaten grünen Rückzugsort.

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Kunststoff- und Holzfenster (im DG) mit außenliegender Aluminiumdeckschale
- Videogegensprechanlagen
- Photovoltaikanlage
- Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 199.000,- bis EUR 903.000,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,75 bis EUR 14,50 netto/m<sup>2</sup>

Provisionsfrei für den Käufer!

**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.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/goldschlagstrasse-191-1140-wien):

<https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/goldschlagstrasse-191-1140-wien>

\*Herbstaktion - Wohnungen für welche ein Kaufanbot bis 30.11.2024 einlangt, sind Provisionsfrei für den Käufer, außerdem ist hier ein Stellplatz im Kaufpreis inkludiert!

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](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: 03.12.2032

HWB:  19,7 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,69

## Fotos

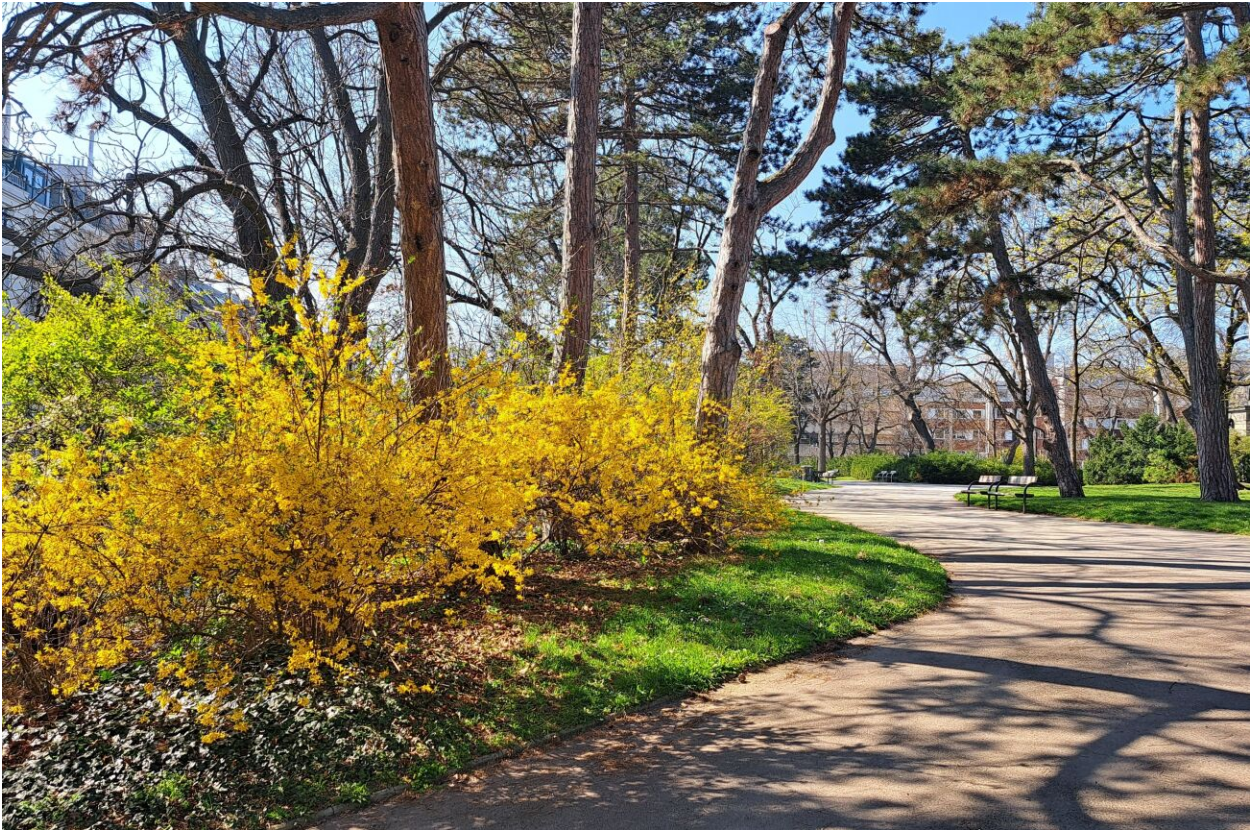








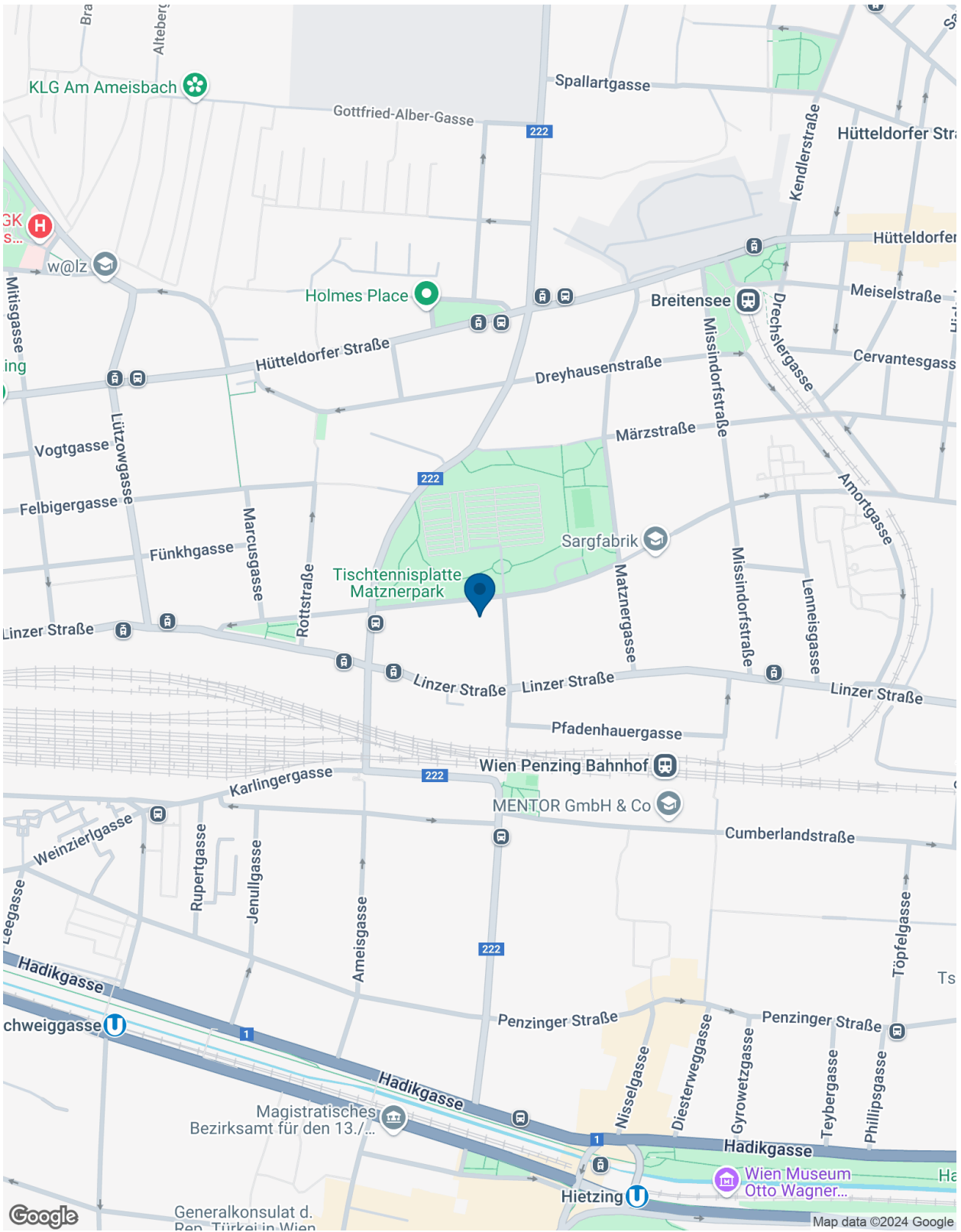








# Lageplan





**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)

