



Ausgezeichnet beraten. Bestens investiert.

Ihr EHL Angebot | Wohninvestment

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

Wir leben
Immobilien.



Exklusiv. Ruhig. Grün – Schweizertalstraße 39, A-1130 Wien Ihr Investment nahe dem Lainzer Tiergarten



Ihr Investment nahe dem Lainzer Tiergarten

Das Wohnhaus befindet sich auf einer Anhöhe über Wien, in der einzigartig grünen und ruhigen Villengegend des 13. Bezirks. Am Rande des Lainzer Tiergartens, in absoluter Bestlage von Ober St. Veit, entsteht ein unvergleichliches Objekt mit insgesamt 30 Wohneinheiten und zusätzlichen Garagenstellplätzen.

Die "Garten Residenz" ist ein ideales Investment für all jene, die nicht nur an dem exzellenten Konzept des Projekts, sondern auch an der beeindruckenden Lage interessiert sind.

Die Fertigstellung ist bereits erfolgt.

Die intelligent entworfenen Grundrisse bieten sowohl für Familien als auch Singles perfektes Wohnambiente. Jedes Produkt und Detail, von Türknauf bis Dachschindel, wurde liebevoll ausgewählt und rundet das Design des Hauses ab. Die großen Fensterfronten lassen die Wohnräume erhellen und in die grüne Umgebung eintauchen.

Das Objekt

- 30 Wohnungen und 41 Stellplätze
- Wohnungsgrößen von 41 m² bis 162 m²
- 2- 5 Zimmerwohnungen
- Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche
- Kellerabteile für alle Wohnungen
- Photovoltaikanlage am Dach
- Niedrigenergiehaus: Energiewerte - HWB: Kat. B; 37,80 kWh/m²a; fGEE 0,828 (Kat. A)

Die Ausstattung

- Parkettböden- Eiche weiß geölt, vollflächig verklebt, Holzsockelleisten
- Feinsteinzeugfliesen Format 30x60
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung, Thermostate in jedem Zimmer
- Im Badezimmer elektrisch betriebener Sprossenheizkörper- Handtuchwärmer
- Badewannen bzw. bodenebene Duschen (laut Wohnungsplan)
- Kühlung: Klimageräte in allen Aufenthaltsräumen
- Holz/Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz: elektrisch bedienbare Außenjalousien; Dachflächenfenster mit Außenbeschattung
- Belag auf den Außenflächen: Steinplatten Format 60x60
- Videogegensprechanlage
- Anschluss für das biometrische Zugangssystem bei der Wohnungseingangstür
- Allgemeine SAT- Anlage sowie Glasfaserinternet in jeder Wohnung

Die Höhe der Betriebskosten, sowie der Rücklage entnehmen Sie bitte der Preisliste

Provisionsfrei für den Käufer!

Wohnbeispiel: Top 16

- Wohnfläche: 48,89 m²
- Loggia: 5,93 m²
- Stockwerk: 1. OG
- Zimmer: 2
- Bäder: 1

Kaufpreis Wohnung: EUR 332.149, - netto zzgl. 20% USt.

Erwarteter Mietertrag: ca. EUR 13,00 netto/m²



Wohnbeispiel: Top 17

- Wohnfläche: 43,41 m²
- Loggia: 5,94 m²
- Stockwerk: 1. OG
- Zimmer: 2
- Bäder: 1

Kaufpreis Wohnung: EUR 296.836,- netto zzgl. 20% USt.

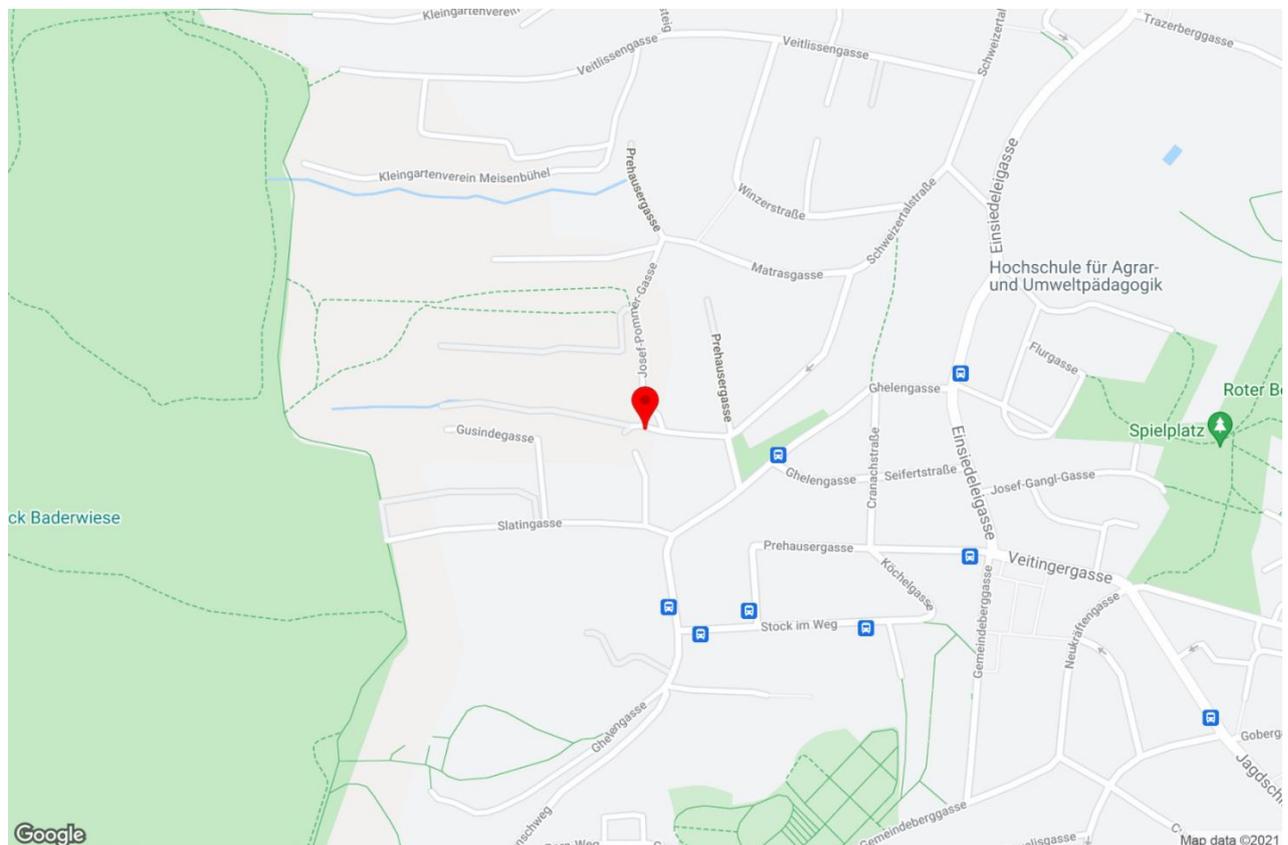
Erwarteter Mietertrag: ca. EUR 13,50 netto/m²



Die Lage und Infrastruktur

- Buslinie: 54A, 54B – jeweils etwa 4 Gehminuten vom Projekt entfernt
- U-Bahn-Linie U4 „Ober St. Veit“ – mit den Buslinien 54A und 54B in ca. 8 Fahrminuten erreichbar

Die Lage des Objektes verspricht höchste Lebensqualität. Für die Bedürfnisse des täglichen Lebens sorgen mehrere namhafte Lebensmittelgeschäfte. Weiters befinden sich in der Hietzinger Hauptstraße mehrere Bäckereien, kleine Nahversorger, Bankfilialen und Restaurants. Für Weiterbildung der jüngsten Familienmitglieder ist auch gesorgt. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Lainzer Tiergarten mit seinen wunderbaren Wanderwegen bietet perfekte Entspannung für die ganze Familie. In der Hermes Villa kann man die Sommerresidenz der Kaiserin Sissi besichtigen und sich nach einem langen Spaziergang fein stärken.



Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt. (zzgl. 20% USt.)

3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt pro Garagen- bzw. Kfz Stellplatz

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermietung	Wohnimmobilien
Verkauf	Vorsorgewohnungen
Verwaltung	Büroimmobilien
Bewertung	Einzelhandelsobjekte
Investment	Logistikimmobilien
Facility Management	Anlageobjekte
Baumanagement	Zinshäuser
Market Research	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Grundstücke
Center Management	Hotelimmobilien

EHL Wohnen GmbH

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

