



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Neustift am Walde 86a, A-1190 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Neustift am Walde 86a, A-1190 Wien

Exklusives Immobilienprojekt in Neustift am Walde: Ihre Chance auf eine gewinnbringende Investition

Diese außergewöhnliche Wohnanlage in Neustift am Walde bietet eine seltene Gelegenheit für Anleger, die ihr Vermögen durch die Investition in eine wertbeständige Immobilie sichern und gleichzeitig attraktive Renditen erzielen möchten. Die Anlage befindet sich in einer absolut ruhigen und idyllischen Lage, eingebettet in die malerischen Weinberge. Sie bietet einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Natur und die Weiten Wiens, die jeden Tag aufs Neue faszinieren.

Das U-förmig angelegte Gebäude verbindet traditionelle Architektur mit moderner Eleganz. Der straßenseitige Gebäudetrakt wurde dem historischen Bestand nachempfunden und fügt sich nahtlos in das charmante Ortsbild ein, während die gartenseitigen Teile durch ihre zeitgenössische Architektur begeistern. Das gesamte Gebäude wurde von Grund auf neu errichtet und garantiert höchste Bauqualität sowie eine Ausstattung, die den Ansprüchen anspruchsvoller Mieter gerecht wird.

Diese exklusive Anlage eignet sich perfekt für Investoren, die in eine renditestarke Immobilie investieren möchten und von einer langfristigen Wertsteigerung profitieren wollen.

Das Projekt

- 16 moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen
- 1-4 Zimmer mit Größen von 35 m² bis 165 m²
- Alle Wohnungen mit großzügigen Freiflächen wie Terrassen und Gärten
- Kleinkinderspielplatz
- Einlagerungsräume im Keller
- Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertige Parkettböden, wobei dem Käufer vier Modelle zur Auswahl stehen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Marken
- Dreifach verglaste Fenster, hofseitig: Kunststoff-Alu-Fenster, straßenseitig: Holzkastenfenster
- Außenrollläden (außer an der Straßenseite)
- Klimaanlage in den meisten Wohnungen

Lage

Die Lage der Anlage vereint die Vorzüge einer idyllischen Naturnähe mit der urbanen Nähe Wiens. Eingebettet in die grüne Umgebung des Wienerwalds und umgeben von Weinbergen, bietet sie eine perfekte Balance zwischen Erholung und städtischem Komfort. Renommierte Heurigenlokale wie "Mayer am Pfarrplatz" und "Weingut am Reisenberg" sind in unmittelbarer Nähe und versprühen traditionelle Wiener Gemütlichkeit. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Buslinien 35A, 43, N35) garantiert eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar.

Öffentliche Anbindung:

- Bus: 35A, 43, N35

Ihre goldene Zukunft beginnt hier!

Dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, in Vorsorgewohnungen zu investieren – und das zum attraktiven Eigennutzerpreis! Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Wohnungen nicht nur für den Eigenbedarf zu erwerben, sondern auch als lukrative Kapitalanlage zu vermieten. Profitieren Sie von den steuerlichen Vorteilen der Kleinunternehmerregelung und lassen Sie sich von unseren Experten umfassend beraten. Dieses Angebot ist die perfekte Wahl für all jene, die eine sichere Investition in eine vielversprechende Zukunft suchen. Greifen Sie zu und gestalten Sie Ihre finanzielle Zukunft mit einer klugen Immobilieninvestition!

Zu erwartender Mietertrag von ca. EUR 15,75 bis EUR 17,75 netto /m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: voraussichtlich März 2025

Ein Garagenstellplatz kann um € 45.000,- erworben werden.

Zusätzlich stehen folgende Flächen zum Verkauf:

Lager 1 - Fläche von 46 m² - Kaufpreis € 92.580,-

Lager 2 - Fläche von 11 m² - Kaufpreis € 22.540,-

Lager 4 - Fläche von 15 m² - Kaufpreis € 29.880,-

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 15.08.2024

HWB: **B** 50,5 kWh/m²a

fGEE: **B** 0,88

Fotos













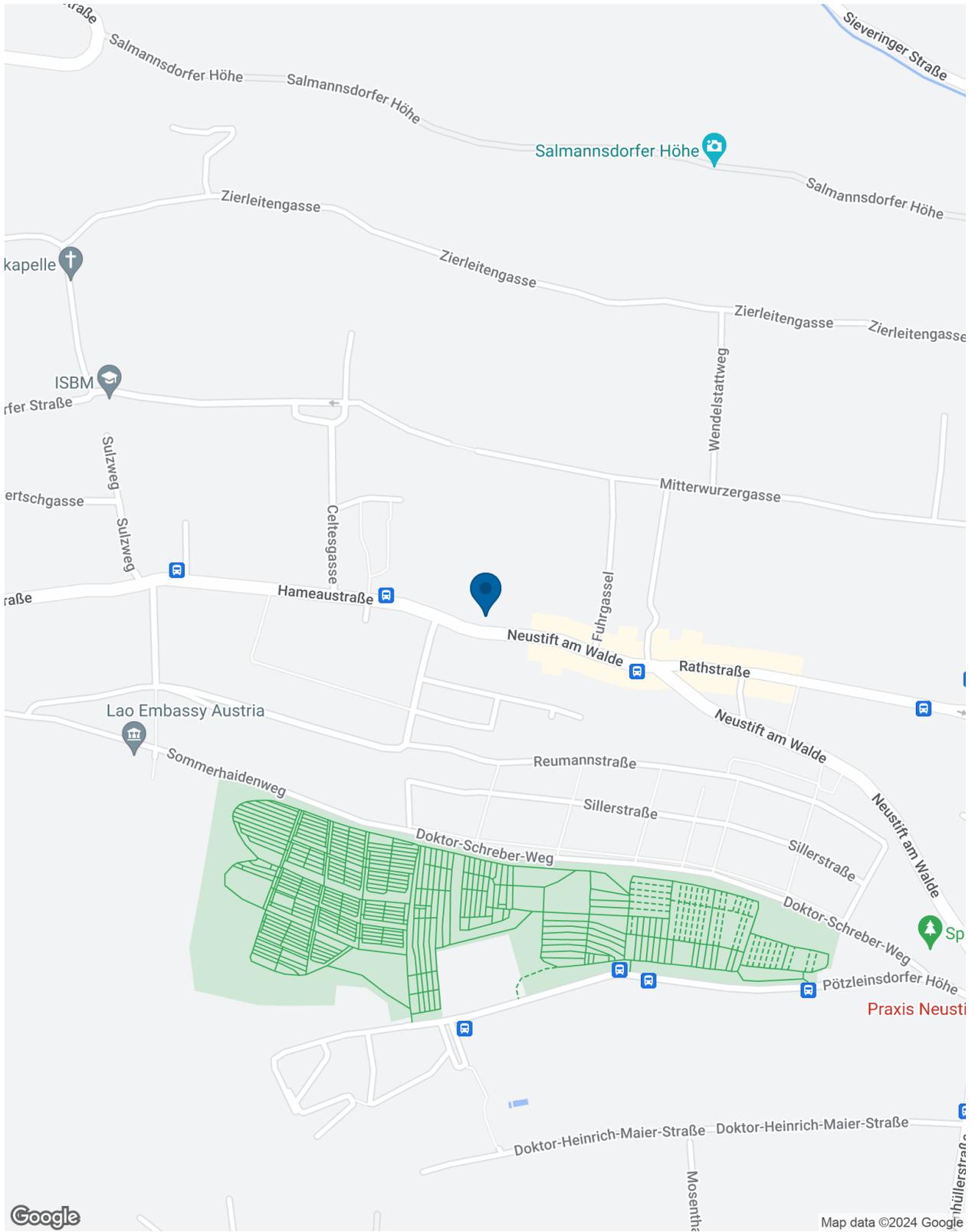
© real agency







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

