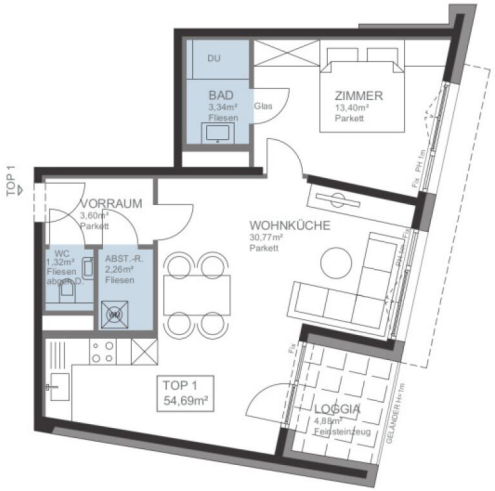
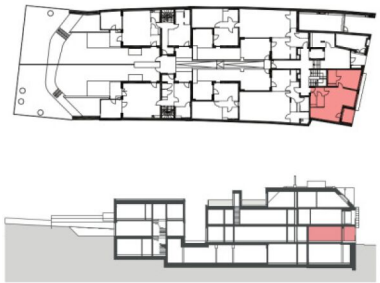
Ihre EHL Planmappe

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

Wir leben
Immobilien.

SCHWEIZERTAL 16





TOP 1
EG

Wohnfläche	54,69m²
Loggia	4,88m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815,00

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 389.815,00

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

"Smarte Investition: Vermietete Wohnungen kaufen und Rendite sichern!

In einer ruhigen Wohnstraße am Fuße des Roten Bergs entsteht ein luxuriöses Neubauprojekt, welches insgesamt 10 Wohneinheiten umfasst, die bereits vermietet sind.

Der Straßentrakt des Projekts beherbergt 10 sonnige Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Im Innenhof der Anlage finden sich zwei weitere Maisonette-Einheiten inkl. Garten und Keller.

Nicht nur clevere Grundrisse, schöne Außenflächen und eine ruhige, aber dennoch infrastrukturtechnisch attraktive Wohngegend machen dieses Projekt interessant, sondern auch die sehr hochwertig ausgewählte Ausstattung und das moderne Erscheinungsbild des Hauses.

Wer nach einem Immobilien-Investment in ruhiger, grüner Wohngegend mit rascher Anbindung an das Stadtzentrum sucht, ist in der Schweizertalstraße 16 genau richtig!

Das Objekt

- Insgesamt 12 Wohneinheiten – 10 Einheiten im Mehrfamilienhaus und 2 Einzelwohnhäuser
- 11 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Wohnungsgrößen von 43 m² bis 137 m²
- 2- 4Zimmerwohnungen
- Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen
- Je ein Kellerabteil für alle Wohnungen im Straßentrakt
- Eigener Kellerbereich in den Einzelwohnhäusern
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoß, Kinderwagenraum im EG
- Eigene Paketanlieferungsanlage
- Energiewerte „Straßentrakt“ - HWB: Kategorie B; 40,5 kWh/m²a; fGEE 0,81 (Kat. A)
- Energiewerte Top 11 - HWB: Kategorie B; 38,5 kWh/m²a; fGEE 0,80 (Kat. A)

Die Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugbelag in den Nass- und Vorräumen
  - Bodenfliesen Format 60x60cm, Wandfliesen Format 60x30cm
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung mit thermischer Solaranlage
- Badewannen bzw. Duschen mit Glas-Trennwänden bzw. Glastüren (laut Wohnungsplan)
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz: bei allen Fenstern bzw. Fenstertüren außenliegende Alu-Raffstores elektrisch bedienbar
  - Dachflächenfenster: VELUX od. gleichwertige Schwingfenster inkl. Beschattung

Wir leben Immobilien.

- Kühlung: Vorbereitung für den nachträglichen Einbau von Splitgeräten in den Tops 9-12
- Videogegensprechanlage
- Internet: A1 Glasfasernetz
- Grundinstallation für spätere Errichtung von max. 4 E-Ladestationen in der Tiefgarage

Die öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 53A – nur 2 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Hütteldorf“ (S-Bahn)
- Buslinie 54A – nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Ober St. Veit“
- U-Bahn-Linie U4 „Hütteldorf“ und „Ober St. Veit“– mit den Buslinien 54A und 54B in wenigen 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. Einige Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Lainzer Tiergarten mit seinen wunderbaren Wanderwegen und der Rote Berg bieten perfekte Entspannung für alle Bewohner.

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 5 unter:
https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7JIS5?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de

Provisionsfrei für den Kunden!

Die Fertigstellung ist bereits erfolgt

Die Höhe der monatlichen Betriebs- und Rücklagekosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter 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.

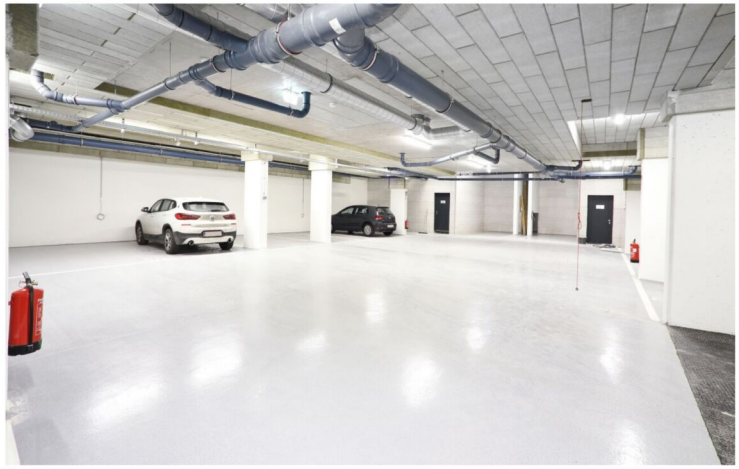
Wir leben Immobilien.

Energieausweis:

Gültig bis:	11.04.2030
HWB:	B 40,5 kWh/m²a
fGEE:	A 0,81

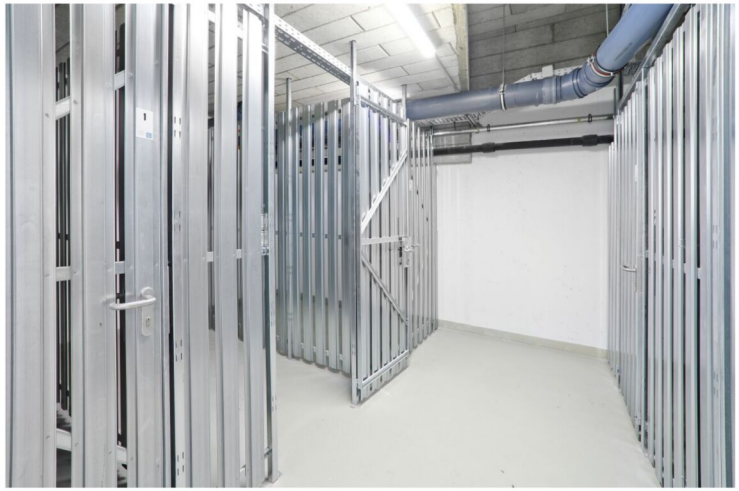
Wir leben Immobilien.

Fotos



2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

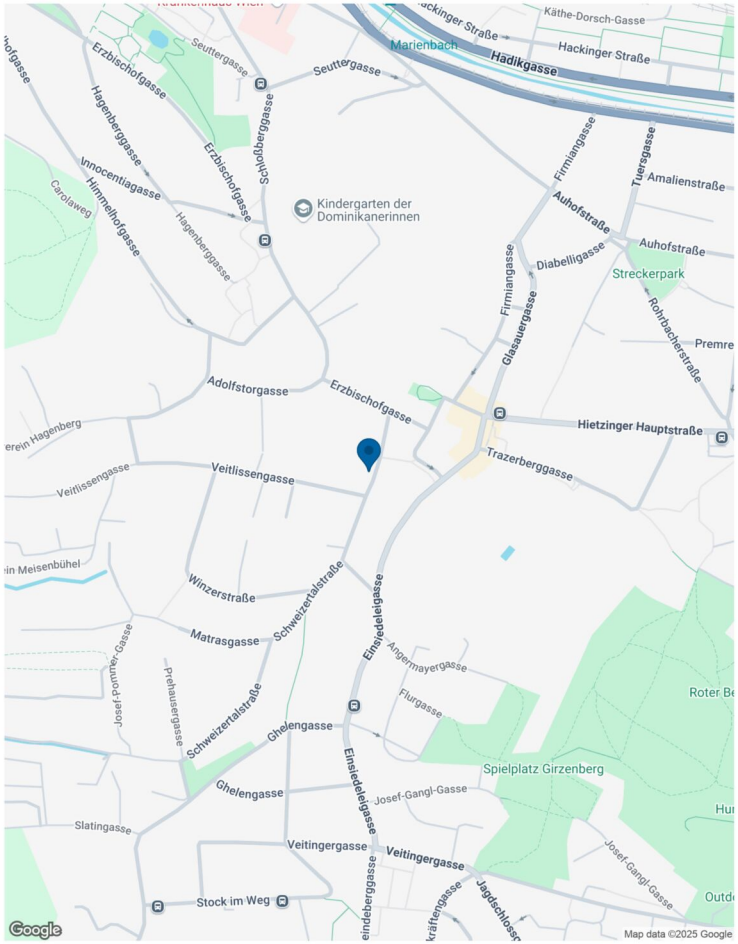
ANLEGER: € 389.815,00



Wir leben Immobilien.

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 389.815,00

Lageplan



Wir leben Immobilien.

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 389.815,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

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

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 389.815,00

Ihre EHL Planmappe

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

Wir leben Immobilien.

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815,00

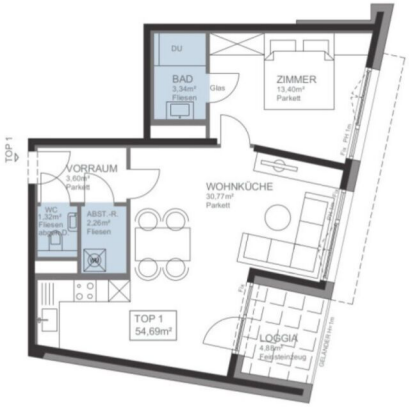
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

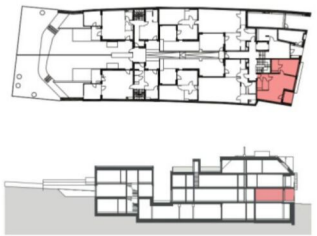
TOP 1

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 1

SCHWEIZERTAL 16





TOP 1
EG

Wohnfläche	54,69m²
Loggia	4,88m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815,00

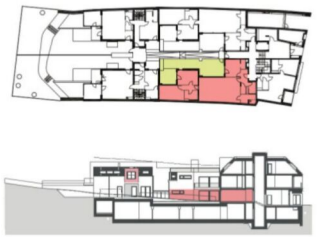
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 1

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 2

SCHWEIZERTAL 16



TOP 2
EG

Wohnfläche	117,51m²
Terrassen	19,35m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,52m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815,00

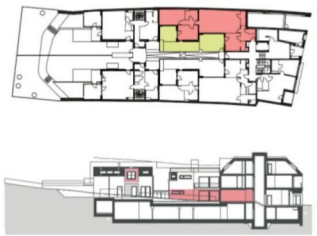
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 1

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 3

SCHWEIZERTAL 16



TOP 3
EG

Wohnfläche	111,25m²
Terrassen	19,48m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,51m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 954.630

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 1

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 5

SCHWEIZERTAL 16

TOP 5
1.OG / DG

Wohnfläche	103,17m²
Balkon	12,76m²
Dachterrasse	22,13m²
Raumhöhe	2,51m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

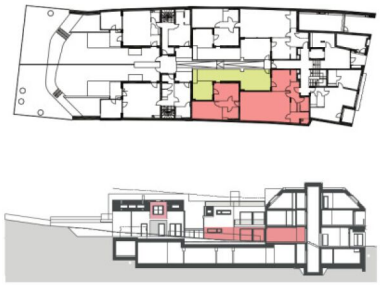
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 389.815,00

SCHWEIZERTAL 16



TOP 2
EG

Wohnfläche	117,51m²
Terrassen	19,35m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,52m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407,00

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 982.407,00

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

"Smarte Investition: Vermietete Wohnungen kaufen und Rendite sichern!

In einer ruhigen Wohnstraße am Fuße des Roten Bergs entsteht ein luxuriöses Neubauprojekt, welches insgesamt 10 Wohneinheiten umfasst, die bereits vermietet sind.

Der Straßentrakt des Projekts beherbergt 10 sonnige Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Im Innenhof der Anlage finden sich zwei weitere Maisonette-Einheiten inkl. Garten und Keller.

Nicht nur clevere Grundrisse, schöne Außenflächen und eine ruhige, aber dennoch infrastrukturtechnisch attraktive Wohngegend machen dieses Projekt interessant, sondern auch die sehr hochwertig ausgewählte Ausstattung und das moderne Erscheinungsbild des Hauses.

Wer nach einem Immobilien-Investment in ruhiger, grüner Wohngegend mit rascher Anbindung an das Stadtzentrum sucht, ist in der Schweizertalstraße 16 genau richtig!

Das Objekt

- Insgesamt 12 Wohneinheiten – 10 Einheiten im Mehrfamilienhaus und 2 Einzelwohnhäuser
- 11 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Wohnungsgrößen von 43 m² bis 137 m²
- 2- 4Zimmerwohnungen
- Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen
- Je ein Kellerabteil für alle Wohnungen im Straßentrakt
- Eigener Kellerbereich in den Einzelwohnhäusern
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoß, Kinderwagenraum im EG
- Eigene Paketanlieferungsanlage
- Energiewerte „Straßentrakt“ - HWB: Kategorie B; 40,5 kWh/m²a; fGEE 0,81 (Kat. A)
- Energiewerte Top 11 - HWB: Kategorie B; 38,5 kWh/m²a; fGEE 0,80 (Kat. A)

Die Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugbelag in den Nass- und Vorräumen
  - Bodenfliesen Format 60x60cm, Wandfliesen Format 60x30cm
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung mit thermischer Solaranlage
- Badewannen bzw. Duschen mit Glas-Trennwänden bzw. Glastüren (laut Wohnungsplan)
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz: bei allen Fenstern bzw. Fenstertüren außenliegende Alu-Raffstores elektrisch bedienbar
  - Dachflächenfenster: VELUX od. gleichwertige Schwingfenster inkl. Beschattung

Wir leben Immobilien.

- Kühlung: Vorbereitung für den nachträglichen Einbau von Splitgeräten in den Tops 9-12
- Videogegensprechanlage
- Internet: A1 Glasfasernetz
- Grundinstallation für spätere Errichtung von max. 4 E-Ladestationen in der Tiefgarage

Die öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 53A – nur 2 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Hütteldorf“ (S-Bahn)
- Buslinie 54A – nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Ober St. Veit“
- U-Bahn-Linie U4 „Hütteldorf“ und „Ober St. Veit“– mit den Buslinien 54A und 54B in wenigen 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. Einige Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Lainzer Tiergarten mit seinen wunderbaren Wanderwegen und der Rote Berg bieten perfekte Entspannung für alle Bewohner.

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 5 unter:
https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7JIS5?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de

Provisionsfrei für den Kunden!

Die Fertigstellung ist bereits erfolgt

Die Höhe der monatlichen Betriebs- und Rücklagekosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter 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.

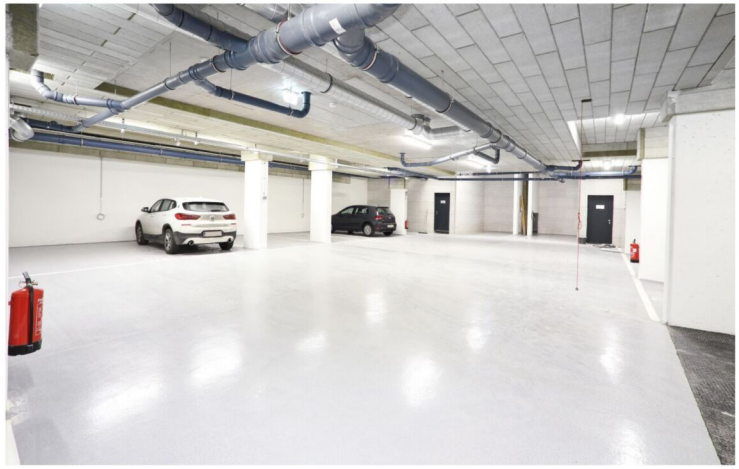
Wir leben Immobilien.

Energieausweis:

Gültig bis:	11.04.2030
HWB:	B 40,5 kWh/m²a
fGEE:	A 0,81

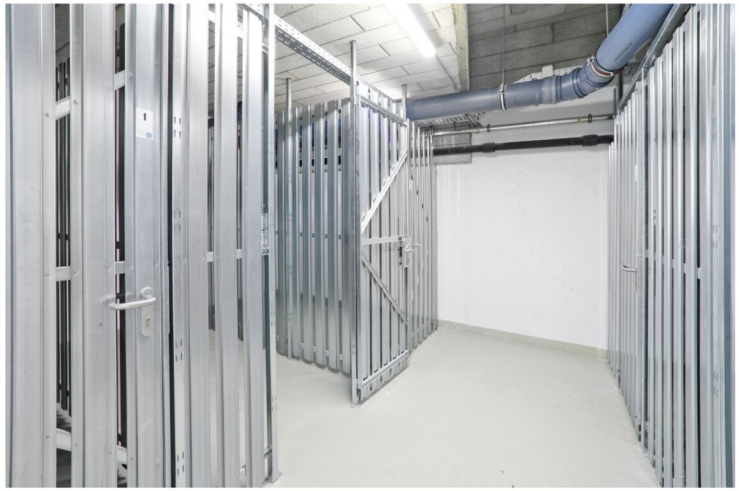
Wir leben Immobilien.

Fotos



4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

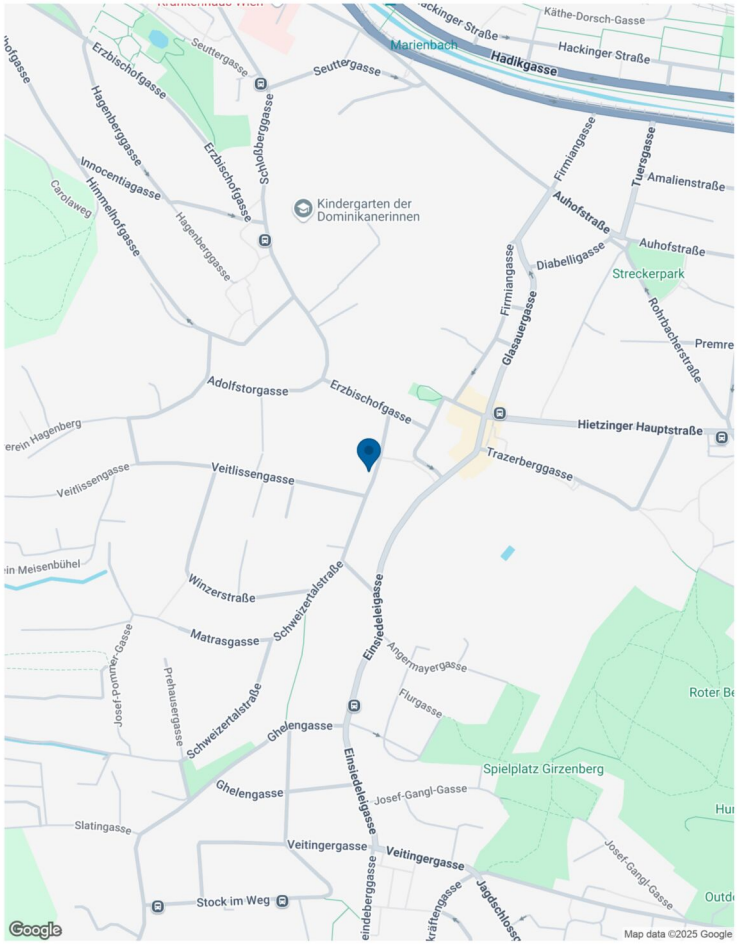
ANLEGER: € 982.407,00



Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 982.407,00

Lageplan



Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 982.407,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

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

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 982.407,00

Ihre EHL Planmappe

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

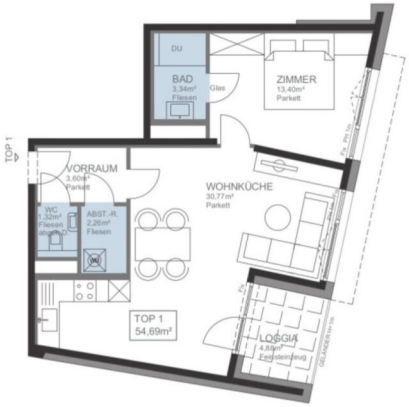
ANLEGER: € 982.407,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

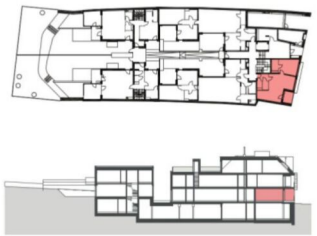
TOP 2

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 1



SCHWEIZERTAL 16



TOP 1
EG

Wohnfläche	54,69m²
Loggia	4,88m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407,00

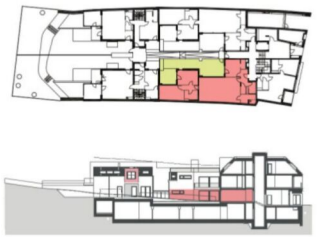
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 2

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 2

SCHWEIZERTAL 16



TOP 2
EG

Wohnfläche	117,51m²
Terrassen	19,35m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,52m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407,00

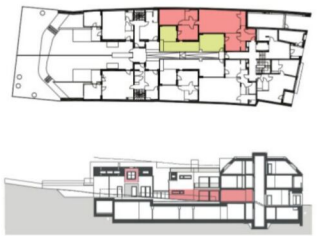
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 2

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 3

SCHWEIZERTAL 16



TOP 3
EG

Wohnfläche	111,25m²
Terrassen	19,48m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,51m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 954.630

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 2

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 5

SCHWEIZERTAL 16

TOP 5
1.OG / DG

Wohnfläche	103,17m²
Balkon	12,76m²
Dachterrasse	22,13m²
Raumhöhe	2,51m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

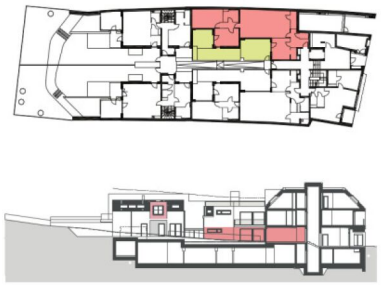
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 982.407,00

SCHWEIZERTAL 16



TOP 3
EG

Wohnfläche	111,25m²
Terrassen	19,48m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,51m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 954.630,00

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630,00

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

"Smarte Investition: Vermietete Wohnungen kaufen und Rendite sichern!

In einer ruhigen Wohnstraße am Fuße des Roten Bergs entsteht ein luxuriöses Neubauprojekt, welches insgesamt 10 Wohneinheiten umfasst, die bereits vermietet sind.

Der Straßentrakt des Projekts beherbergt 10 sonnige Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Im Innenhof der Anlage finden sich zwei weitere Maisonette-Einheiten inkl. Garten und Keller.

Nicht nur clevere Grundrisse, schöne Außenflächen und eine ruhige, aber dennoch infrastrukturtechnisch attraktive Wohngegend machen dieses Projekt interessant, sondern auch die sehr hochwertig ausgewählte Ausstattung und das moderne Erscheinungsbild des Hauses.

Wer nach einem Immobilien-Investment in ruhiger, grüner Wohngegend mit rascher Anbindung an das Stadtzentrum sucht, ist in der Schweizertalstraße 16 genau richtig!

Das Objekt

- Insgesamt 12 Wohneinheiten – 10 Einheiten im Mehrfamilienhaus und 2 Einzelwohnhäuser
- 11 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Wohnungsgrößen von 43 m² bis 137 m²
- 2- 4Zimmerwohnungen
- Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen
- Je ein Kellerabteil für alle Wohnungen im Straßentrakt
- Eigener Kellerbereich in den Einzelwohnhäusern
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoß, Kinderwagenraum im EG
- Eigene Paketanlieferungsanlage
- Energiewerte „Straßentrakt“ - HWB: Kategorie B; 40,5 kWh/m²a; fGEE 0,81 (Kat. A)
- Energiewerte Top 11 - HWB: Kategorie B; 38,5 kWh/m²a; fGEE 0,80 (Kat. A)

Die Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugbelag in den Nass- und Vorräumen
  - Bodenfliesen Format 60x60cm, Wandfliesen Format 60x30cm
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung mit thermischer Solaranlage
- Badewannen bzw. Duschen mit Glas-Trennwänden bzw. Glastüren (laut Wohnungsplan)
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz: bei allen Fenstern bzw. Fenstertüren außenliegende Alu-Raffstores elektrisch bedienbar
  - Dachflächenfenster: VELUX od. gleichwertige Schwingfenster inkl. Beschattung

Wir leben Immobilien.

- Kühlung: Vorbereitung für den nachträglichen Einbau von Splitgeräten in den Tops 9-12
- Videogegensprechanlage
- Internet: A1 Glasfasernetz
- Grundinstallation für spätere Errichtung von max. 4 E-Ladestationen in der Tiefgarage

Die öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 53A – nur 2 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Hütteldorf“ (S-Bahn)
- Buslinie 54A – nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Ober St. Veit“
- U-Bahn-Linie U4 „Hütteldorf“ und „Ober St. Veit“– mit den Buslinien 54A und 54B in wenigen 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. Einige Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Lainzer Tiergarten mit seinen wunderbaren Wanderwegen und der Rote Berg bieten perfekte Entspannung für alle Bewohner.

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 5 unter:
https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7JIS5?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de

Provisionsfrei für den Kunden!

Die Fertigstellung ist bereits erfolgt

Die Höhe der monatlichen Betriebs- und Rücklagekosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter 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.

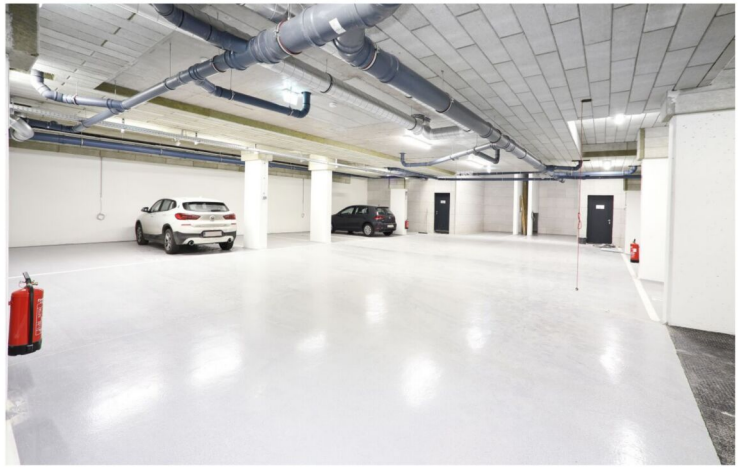
Wir leben Immobilien.

Energieausweis:

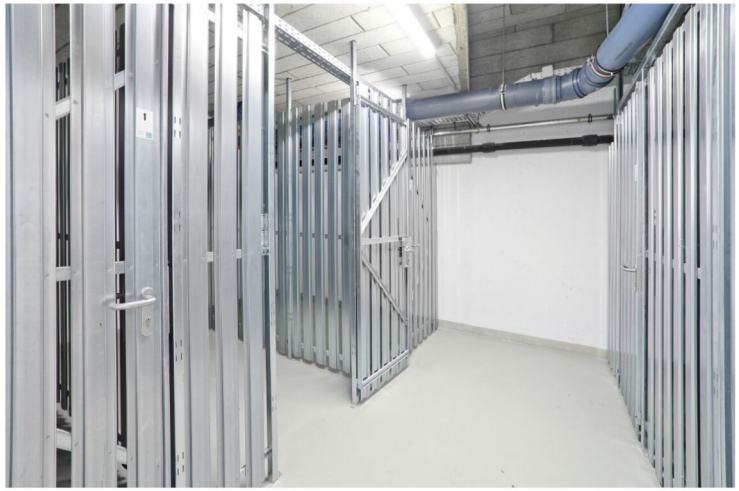
Gültig bis:	11.04.2030
HWB:	B 40,5 kWh/m²a
fGEE:	A 0,81

Wir leben Immobilien.

Fotos



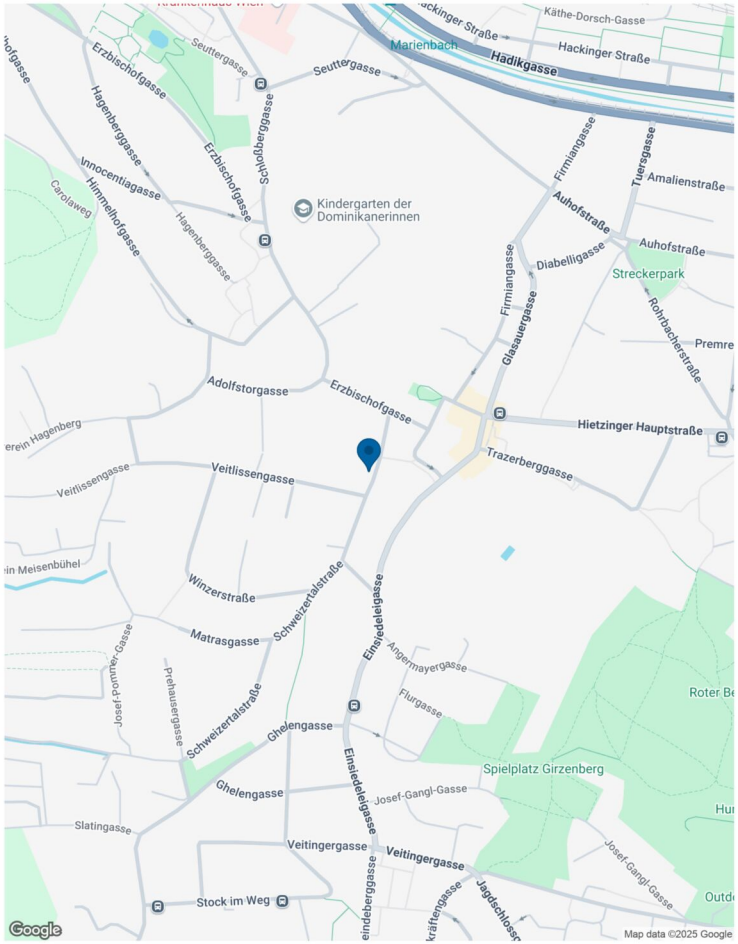
Wir leben Immobilien.



Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630,00

Lageplan



Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

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

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630,00

Ihre EHL Planmappe

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 954.630,00

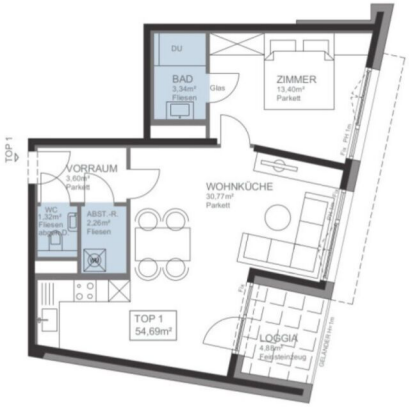
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

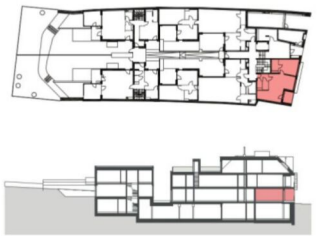
TOP 3

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 1

SCHWEIZERTAL 16





TOP 1
EG

Wohnfläche	54,69m²
Loggia	4,88m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 954.630,00

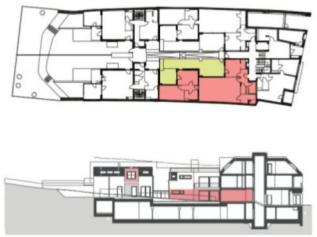
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 3

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 2

SCHWEIZERTAL 16



TOP 2
EG

Wohnfläche	117,51m²
Terrassen	19,35m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,52m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 982.407

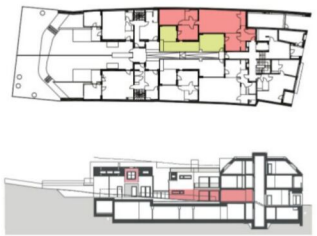
4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 954.630,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien TOP 3

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien TOP 3

SCHWEIZERTAL 16



TOP 3
EG

Wohnfläche	111,25m²
Terrassen	19,48m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,51m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 3

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 5

TOP 5
1.OG / DG

Wohnfläche	103,17m²
Balkon	12,76m²
Dachterrasse	22,13m²
Raumhöhe	2,51m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 954.630,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

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

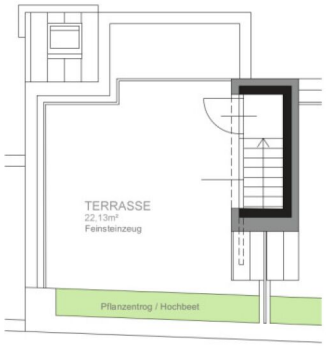
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

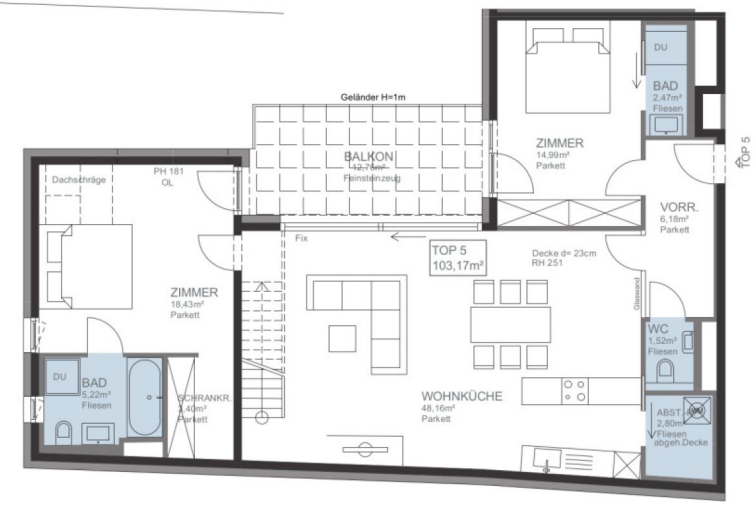
Wir leben Immobilien.

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 5





SCHWEIZERTAL 16

TOP 5
1.OG / DG

Wohnfläche	103,17m²
Balkon	12,76m²
Dachterrasse	22,13m²
Raumhöhe	2,51m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333,00

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 908.333,00

Schweizertalstraße 16, A-1130 Wien

"Smarte Investition: Vermietete Wohnungen kaufen und Rendite sichern!

In einer ruhigen Wohnstraße am Fuße des Roten Bergs entsteht ein luxuriöses Neubauprojekt, welches insgesamt 10 Wohneinheiten umfasst, die bereits vermietet sind.

Der Straßentrakt des Projekts beherbergt 10 sonnige Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Im Innenhof der Anlage finden sich zwei weitere Maisonette-Einheiten inkl. Garten und Keller.

Nicht nur clevere Grundrisse, schöne Außenflächen und eine ruhige, aber dennoch infrastrukturtechnisch attraktive Wohngegend machen dieses Projekt interessant, sondern auch die sehr hochwertig ausgewählte Ausstattung und das moderne Erscheinungsbild des Hauses.

Wer nach einem Immobilien-Investment in ruhiger, grüner Wohngegend mit rascher Anbindung an das Stadtzentrum sucht, ist in der Schweizertalstraße 16 genau richtig!

Das Objekt

- Insgesamt 12 Wohneinheiten – 10 Einheiten im Mehrfamilienhaus und 2 Einzelwohnhäuser
- 11 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Wohnungsgrößen von 43 m² bis 137 m²
- 2- 4Zimmerwohnungen
- Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen
- Je ein Kellerabteil für alle Wohnungen im Straßentrakt
- Eigener Kellerbereich in den Einzelwohnhäusern
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoß, Kinderwagenraum im EG
- Eigene Paketanlieferungsanlage
- Energiewerte „Straßentrakt“ - HWB: Kategorie B; 40,5 kWh/m²a; fGEE 0,81 (Kat. A)
- Energiewerte Top 11 - HWB: Kategorie B; 38,5 kWh/m²a; fGEE 0,80 (Kat. A)

Die Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugbelag in den Nass- und Vorräumen
  - Bodenfliesen Format 60x60cm, Wandfliesen Format 60x30cm
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung mit thermischer Solaranlage
- Badewannen bzw. Duschen mit Glas-Trennwänden bzw. Glastüren (laut Wohnungsplan)
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Sonnenschutz: bei allen Fenstern bzw. Fenstertüren außenliegende Alu-Raffstores elektrisch bedienbar
  - Dachflächenfenster: VELUX od. gleichwertige Schwingfenster inkl. Beschattung

Wir leben Immobilien.

- Kühlung: Vorbereitung für den nachträglichen Einbau von Splitgeräten in den Tops 9-12
- Videogegensprechanlage
- Internet: A1 Glasfasernetz
- Grundinstallation für spätere Errichtung von max. 4 E-Ladestationen in der Tiefgarage

Die öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 53A – nur 2 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Hütteldorf“ (S-Bahn)
- Buslinie 54A – nur 5 Gehminuten vom Projekt entfernt Richtung „Ober St. Veit“
- U-Bahn-Linie U4 „Hütteldorf“ und „Ober St. Veit“– mit den Buslinien 54A und 54B in wenigen 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. Einige Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Lainzer Tiergarten mit seinen wunderbaren Wanderwegen und der Rote Berg bieten perfekte Entspannung für alle Bewohner.

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 5 unter:
https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7JIS5?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de

Provisionsfrei für den Kunden!

Die Fertigstellung ist bereits erfolgt

Die Höhe der monatlichen Betriebs- und Rücklagekosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter 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.

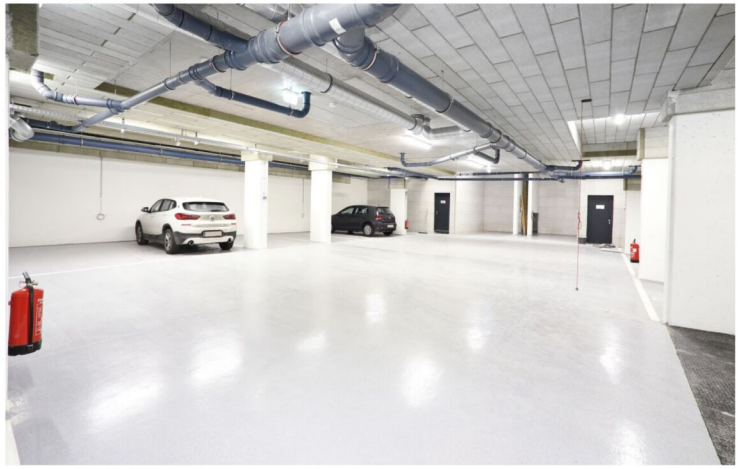
Wir leben Immobilien.

Energieausweis:

Gültig bis:	11.04.2030
HWB:	B 40,5 kWh/m²a
fGEE:	A 0,81

Wir leben Immobilien.

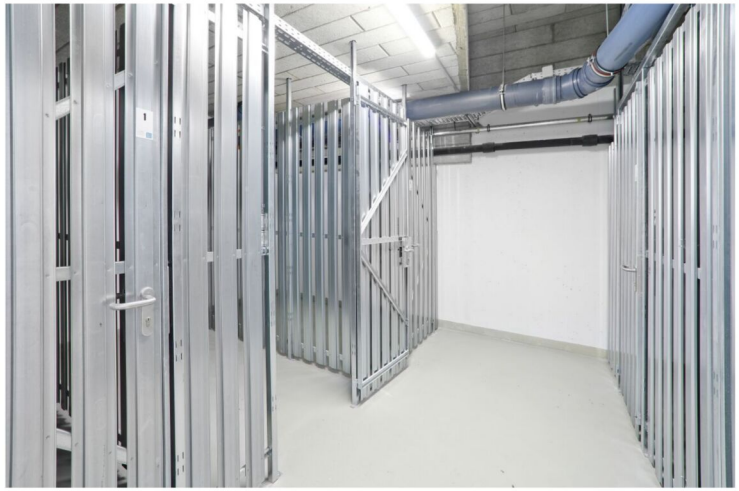
Fotos



Wir leben Immobilien.

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

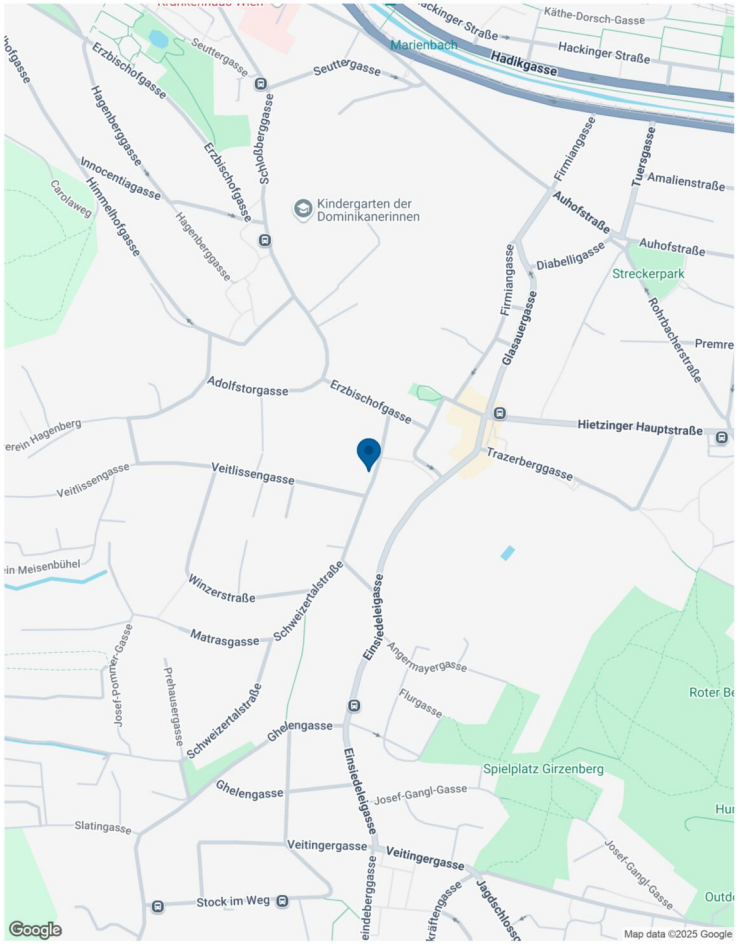
ANLEGER: € 908.333,00



Wir leben Immobilien.

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 908.333,00

Lageplan



Wir leben Immobilien.

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 908.333,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

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

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 908.333,00

Ihre EHL Planmappe

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

Wir leben Immobilien.

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333,00

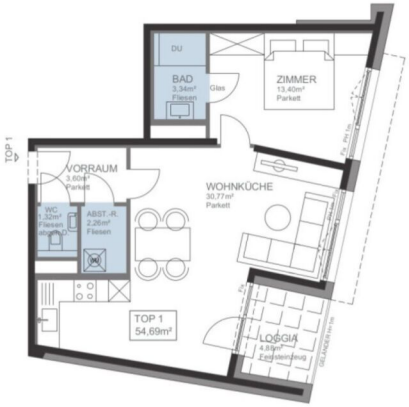
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

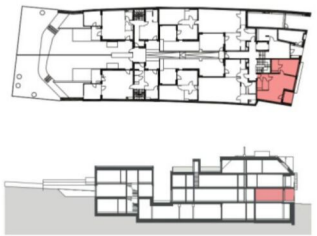
TOP 5

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 1

SCHWEIZERTAL 16





TOP 1
EG

Wohnfläche	54,69m²
Loggia	4,88m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

2 ZIMMER 54,69 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 389.815

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333,00

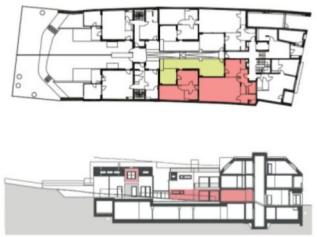
Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 5

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 2

SCHWEIZERTAL 16



TOP 2
EG

Wohnfläche	117,51m²
Terrassen	19,35m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,52m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

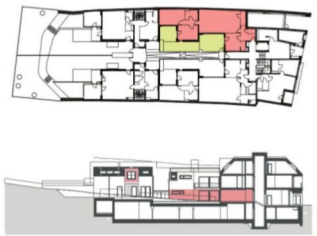
4 ZIMMER 117,51 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 982.407

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 908.333,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien TOP 5

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien TOP 3

SCHWEIZERTAL 16



TOP 3
EG

Wohnfläche	111,25m²
Terrassen	19,48m²
Loggia	10,48m²
Garten	18,51m²
Raumhöhe	2,54m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung
Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

4 ZIMMER 111,25 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 954.630

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 908.333,00

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 5

Schweizertalstraße 16, 1130 Wien

TOP 5

SCHWEIZERTAL 16

TOP 5
1.OG / DG

Wohnfläche	103,17m²
Balkon	12,76m²
Dachterrasse	22,13m²
Raumhöhe	2,51m

Ausgang
Drehkippfenster
Kippfenster & Parapet
Fixverglasung

Wien, April 2021

N

1 2 5

MELA LIEBEN
Projektentwicklungs GmbH

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 908.333,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

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

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

3 ZIMMER 103,17 m² WOHNFLÄCHE ANLEGER: € 908.333,00

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL