

Living in 23 - Wo Qualität auf Rendite trifft



Objektnummer: 84623

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Hungereckstraße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 70,69 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 39,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71 |
| Kaufpreis: | 420.131,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411







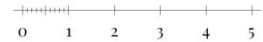
LIVING IN
twenty-three

Hungereckstraße 46
TOP 07 - DG



| | |
|-----------|----------------------|
| VORRAUM | 7,23 m ² |
| WOHNKÜCHE | 28,38 m ² |
| WC | 2,17 m ² |
| BAD | 6,13 m ² |
| ZIMMER 1 | 14,23 m ² |
| ZIMMER 2 | 12,55 m ² |

| | |
|------------|----------------------|
| WOHNFLÄCHE | 70,69 m ² |
| BALKON | 13,80 m ² |



www.living-in23.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.



Objektbeschreibung

Living in 23 – Investieren mit Weitblick in Liesing!

Top-Anlegerwohnungen mit Stil, Substanz und Zukunftspotenzial.

Im südlichen Wien entsteht ein modernes Wohnprojekt, das höchste Wohnqualität mit durchdachtem Investment verbindet. „Living in 23“ ist mehr als nur Wohnen – es ist ein zukunftsorientiertes Konzept, das Nachhaltigkeit, Komfort und Renditechancen vereint. Zwei elegante Baukörper in ruhiger Lage bieten die perfekte Bühne für Ihr nächstes Immobilieninvestment – ob zur Vermietung oder als wertbeständige Vorsorgewohnung.

Das Projekt – solide Basis für Ihre Veranlagung:

- 17 hochwertige Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Energiekosten
- 10 Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Gemeinsames Kellergeschoß mit großzügigen Abteilen
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

Die Ausstattung – Investieren in Qualität:

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- Kühlung via Roll Over System mit Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage – nachhaltige Energieerzeugungen

- Nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise
- Smarthome-Vorbereitung für zukunftssicheren Wohnkomfort
- Alarmanlagen-Vorbereitung in allen Erdgeschosswohnungen
- Videogegensprechanlage – für Sicherheit und Komfort
- Echtholzparkett in Wohnräumen, edles Feinsteinzeug in Nassbereichen
- Design-Sanitärausstattung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- nachträgliche Klimaanlage - Vorbereitung
- Vorbereitung von e-Ladestationen in der Garage

Lage & Infrastruktur – beste Voraussetzungen für Vermietung & Wertsteigerung:

- Ruhige Lage mit gleichzeitig starker Anbindung
- Badner Bahn – 5 Gehminuten entfernt, direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Buslinie 65A – nur 3 Gehminuten entfernt, Richtung Wienerberg und Reumannplatz
- SCS, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Naherholungsgebiete direkt vor der Tür

Warum „Living in 23“?

- Investition in einen **aufstrebenden Bezirk mit Entwicklungspotenzial**
- **Hohe Energieeffizienz** – ein echter Zukunftsvorteil
- **Attraktive Grundrisse & hochwertige Ausstattung** – perfekte Vermietbarkeit
- Nachhaltige Wertanlage mit stabilem Sachwert

Living in 23 – Jetzt investieren und von morgen profitieren.

Sichern Sie sich Ihre Anlegerwohnung in einem Projekt, das Architektur, Qualität und Renditechancen auf einen Nenner bringt.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 227.979,- bis EUR 522.488,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,50 bis EUR 17,00 netto/m²

3%Kundenprovision

Fertigstellung: Q3/2027

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.250m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.