

## **Living in 23 – Wohnraum trifft Wertanlage**



**Objektnummer: 84617**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hungereckstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	155,98 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	455.930,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







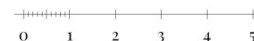


LIVING IN  
*Twenty-three*

Hungereckstraße 46  
TOP 01 - EG



VORRAUM	8,11 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	28,38 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m <sup>2</sup>
BAD	6,13 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,86 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,91 m <sup>2</sup>
AR	1,83 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	70,39 m <sup>2</sup>
TERRASSE 1	13,88 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	12,90 m <sup>2</sup>
GARTEN	155,98 m <sup>2</sup>



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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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/m<sup>2</sup>

## **3%Kundenprovision**

## **Fertigstellung: Q1/2027**

**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.