Smart, stylish, sonnig – DG-Wohnungen mit Perspektive

Objektnummer: 86230

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vorgartenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	788.000,00 €
Betriebskosten:	218,30 €
Heizkosten:	58,20 €
USt.:	34,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

OBEN
AUF
EHL

VOR69

Vorgartenstraße 69
1200 Wien

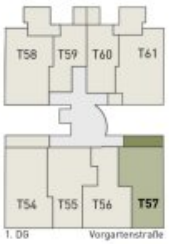
TOP 57

Wohnnutzfläche	**86,97 m²**
Freiflächen	**22,89 m²**

FLÄCHEN

VR	9,86	m²
Wohnküche	36,81	m²
Zimmer I	11,43	m²
Zimmer II	14,89	m²
AR I	1,82	m²
ARII	2,48	m²
Bad	4,47	m²
WC I	1,54	m²
WC II	3,67	m²
Balkon	8,37	m²
Terrasse	14,49	m²

LAGEPLAN



SCHNITT

Flächen können aufgrund von Bautoleranzen abweichen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. D
Möbel und Pflanzen sind nur symbolisch und nicht Vertragsgegenstand. Raumhöhen können durch abgehängte Decken abweichen. Küchenanschl

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern Wiens – moderner Dachgeschossausbau auf charmantem Altbau

Im Zuge eines modernen Dachgeschossausbaus entstehen in der Vorgartenstraße 69 ideal geschnittene 1 bis 3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 31 und 87 m². Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche in Form eines Balkons oder einer Terrasse auf Wohnebene, welche einen traumhaften Blick in die grüne Umgebung und die nahegelegene Donauinsel bietet. Die Vorgartenstraße 69 verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Der hochwertige Dachgeschossausbau mit exklusiven Freiflächen vereint erstklassige Wohnqualität mit einer herausragenden Ruhelage.

Mit einem beeindruckenden 360-Grad-Blick bis zum Stephansdom, einem nachhaltigen Energiekonzept und begrünten Flächen vereint das Projekt höchsten Wohnkomfort.

Die Umgebung punktet mit Parks, einer ruhigen Lage, der Nähe zur Donauinsel und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

- 8 Eigentums- und Vorsorgewohnungen im Dachgeschoß
- Wohnflächen zwischen 30 und 87 m²
- Ruhige, sonnige Freiflächen

Die Ausstattung:

- Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Solarthermieanlage
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung

- Temperierung mittel Fußbodenkühlung
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
- Hochwertiger Parkettboden
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Souterrain

Ideale Lage – urban und naturnah

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt: von Nahversorgern über den nahegelegenen Augarten und die Donauinsel bis hin zu einer exzellenten Verkehrsanbindung, die das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar macht.

• **Exzellente Verkehrsanbindung**: U6-Station in nur wenigen Minuten erreichbar

• **Schneller Anschluss an den Praterstern** sowie den Flughafen über die A23 – ideal für Pendler und Vielreisende

• **Alles für den Alltag direkt ums Eck**: Supermärkte, Apotheken, Ärztezentren, Banken und das Stadion Center fußläufig erreichbar

• **Bildung & Betreuung**: Zahlreiche Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote in der direkten Umgebung

• **Grün trifft Großstadt**: Donauinsel, Wasserturmpark und der neue Viertel Zwei-Park laden zu Sport und Erholung ein

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer Projekthomepage.

3% Kundenprovision

Projekt bereits fertiggestellt.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

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

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.