# Premium-Mikrolage für smarte Investoren



**Objektnummer: 87194**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Augasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,22 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 27,60 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 471.200,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber

# Ihr Ansprechpartner



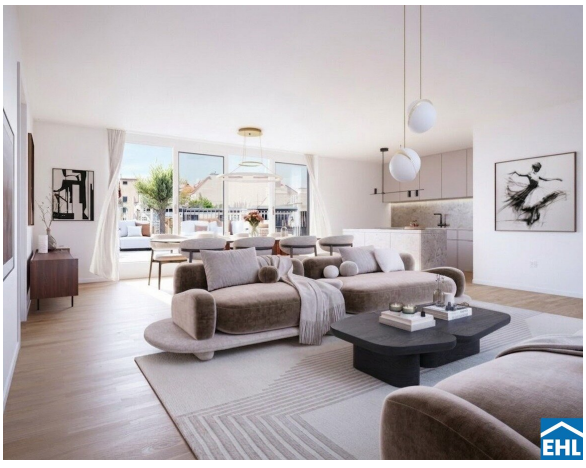
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

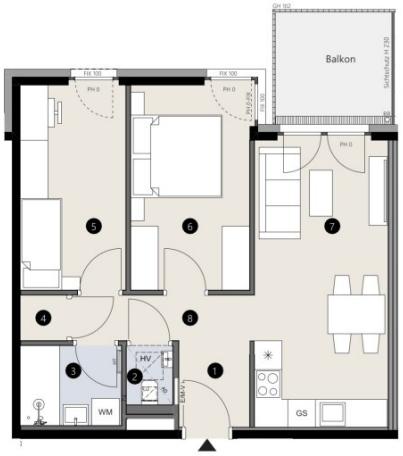
T +4315127690 DW 411







Augasse 17 I 1090 Wien

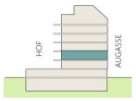


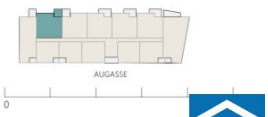

# TÜR 23

2.Obergeschoß
3 Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 53,22 m² |
| Balkon | 6,25 m² |
| EA / FA 23 | 1,66 m² |
| Raumhöhe | 2,52 m |

| | |
|---|---|
| 1 Vorraum | 2,91 m² |
| 2 WC | 1,33 m² |
| 3 Bad | 3,86 m² |
| 4 Abstellraum | 1,02 m² |
| 5 Zimmer 1 | 10,28 m² |
| 6 Zimmer 2 | 11,62 m² |
| 7 Wohnküche | 18,22 m² |
| 8 Gang | 3,98 m² |




1:100 Maßstableiste I A4

HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

PH Parapethöhe | GH Geländerhöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | UZ Unterzug | VK Vorderkante | AD Abgehängte Decke
EA / FA Einlagerunsabteil / Fahrradabteil | RR Regenrohr | WA Wasseranschluss | E/M-V Elektro-/Mediaverteiler | HV Heizungsverteiler | AC Klimagerät
WM Waschmaschine | HT Handtuchheizkörper | GS Geschirrspüler | BO Backofen | LÜ Lüftung
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.

# Objektbeschreibung

**Augasse 17 – Ihr Investment in Bestlage**

Hier treffen erstklassige Lage und zukunftssichere Bauqualität aufeinander:

In der Augasse 17 im 9. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein Neubauprojekt, das wie gemacht ist für Anleger. Die Vermietungschancen? Überragend. Der Standort punktet mit einer direkten D-Straßenbahn vor der Tür, fußläufiger Anbindung an U4/U6 sowie der Nähe zum Franz-Josefs-Bahnhof. Innenstadt, Donaukanal und die Weinberge Grinzings – alles in Minuten erreichbar.

Mit 81 perfekt geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohneinheiten (39–163 m²) und fast allen Wohnungen mit Freiflächen – ob Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten – spricht das Projekt ein breites Mietpublikum an: Studierende, Expats, Berufspendler, Familien. Hohe Nachfrage, schnelle Vermietung, sichere Einnahmen – diese Kombination macht den Unterschied.

Die Nachhaltigkeit ist ein zusätzlicher Renditetreiber: Heizung und Kühlung erfolgen über Bauteilaktivierung in Kombination mit Luft-Wärmepumpe und Fernwärme – energieeffizient, kostenschonend, zukunftsfähig. Eine Photovoltaikanlage am Dach reduziert Betriebskosten weiter und macht das Objekt für umweltbewusste Mieter besonders attraktiv.

Baustart: 1. Halbjahr 2026 – und damit perfekt, um sich jetzt den Einstieg in einen Wachstumsstandort zu sichern!

**Investment-Highlights**

- **Hochnachgefragte Vermietungslage** im 9. Bezirk – zentrale Ruheoase mit Top-Anbindung
- **Starkes Wertsteigerungspotenzial** durch den entstehenden „Campus Althangrund“
- 81 freifinanzierte Eigentumswohnungen – **ideale Größen & Grundrisse für Vermietung**
- Wohnflächen: 39–163 m² | 2–4 Zimmer

- Fast alle Einheiten mit **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- **Nachhaltige Gebäudetechnik:** Bauteilaktivierung für Heizen & Kühlen, Wärmepumpe, Fernwärme, Photovoltaik
- 30 komfortable Einzelstellplätze in der Tiefgarage, großzügige Fahrrad- & Lastenradflächen
- **Breite Zielgruppe**: Studierende, Young Professionals, Familien, Expats

**Die Ausstattung – hochwertig & vermietungsstark**

- **Parkettböden in Eiche**, großformatiges Feinsteinzeug (60×60 cm) in Sanitärräumen
- **Moderne Bäder**: bodenebene Duschen, Glasabtrennungen, Designarmaturen in Chrom
- Balkone & Terrassen mit robusten **Flachstahlgeländern**, frostsicheren Außenanschlüssen
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüren**, elegante weiße Innentüren, Video-Sprechanlage
- Photovoltaikanlage, energieeffiziente Bautechnik, Lift

**Renditefaktor Nachhaltigkeit**

Nachhaltige Bau- und Energiekonzepte sind längst kein Nice-to-have mehr – sie sind ein entscheidender Vermietungsfaktor. Energieeffizienz bedeutet geringere Betriebskosten, was Mietern Planungssicherheit gibt und Ihnen als Investor einen Wettbewerbsvorteil verschafft. Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Wohnqualität und grüner Gebäudetechnik sorgt für

dauerhafte Nachfrage und steigende Mieterträge.

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 302.900,- bis EUR 1.828.400,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 18,50 bis EUR 22,50 netto/m²

**Provisionsfrei für  den Kunden**

**Fertigstellung: voraussichtliche Fertigstellung 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.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage!

© Visualisierungen: JamJam

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 <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <250m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

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.