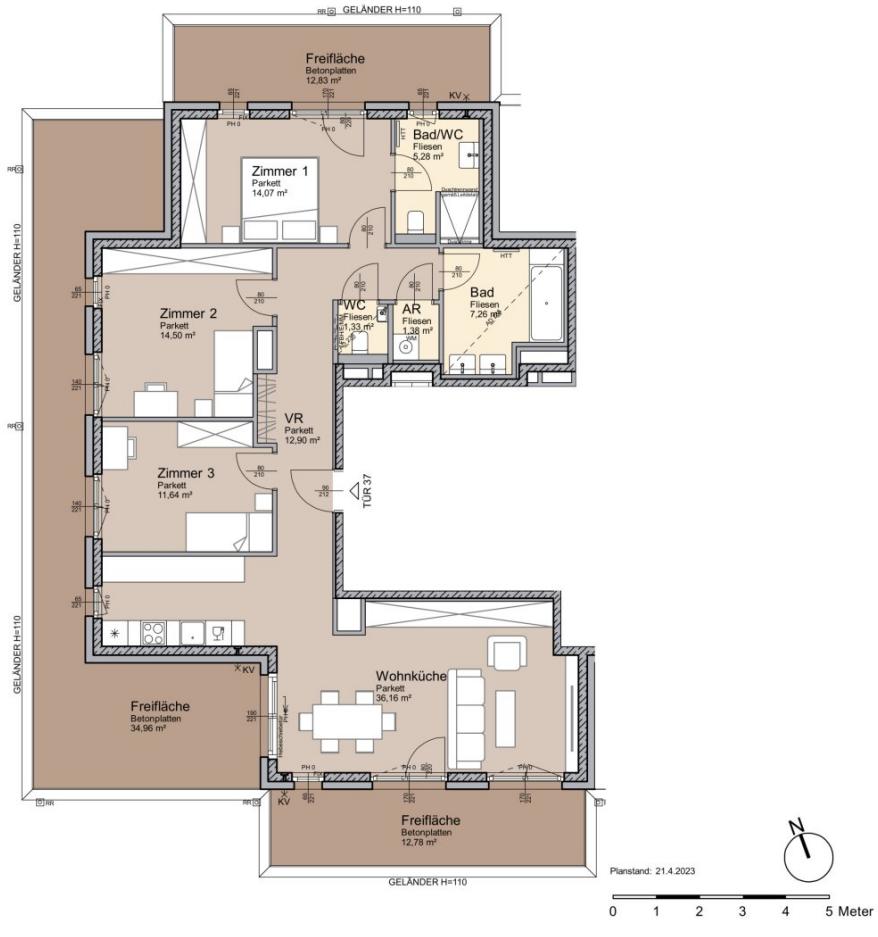
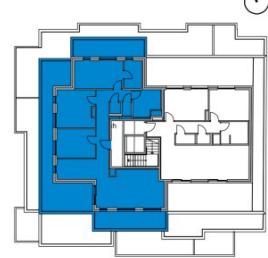


Zeitlose Architektur trifft nachhaltiges Wohnen



Gastgebgasse



Abkürzungen:
AD Abgehängte Decke PH Waschmaschine
AR Abstellraum WM Vorräum
HTT Handtuchtrockner VR Vorräum
FBH Heizkreisverteiler KV Komperventil
EV Elektroverteiler RM Regenrohr
MM Multimedia-Verteiler SR Schrankraum

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördeneuflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bautechnische Details sind im Plan als Orientierungswerte und Referenzgrößen zu verstehen, ca. Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulosanz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtungsgegenstände (Sofa, Tisch, Stühle, Betten, Waschmaschine, Heiztechniksymbole und Sanitärkeramik (Badezimmer, Waschbecken, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die ungefähre Auslegung. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einrichtungsvorschläge.



Top 37

Objektnummer: 90456

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,52 m ²
Nutzfläche:	165,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	696.428,57 €
Betriebskosten:	327,66 €
USt.:	32,77 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

1010 Wien
Objektbeschreibung

T +4315127690 DW 411

H +43664 83 73 481

Ein Investment mit Stil und Verantwortung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. **Nachhaltig. Wertbeständig.**

Das Wohnprojekt beim Stadtpark Atzgersdorf und der Liesing vereint architektonische Eleganz mit zukunftsorientierter Bauweise – und bietet Anleger:innen die Möglichkeit, in eine Immobilie mit hervorragendem Entwicklungspotenzial zu investieren.

Auf fünf Etagen und zwei Dachgeschossen entstehen **38 hochwertige Eigentumswohnungen**, die durch **nachhaltige Bauweise, klare Architektur und intelligente Grundrisse** überzeugen. Das Projekt kombiniert urbanen Lifestyle mit ökologischer Verantwortung – eine Kombination, die in der Nachfrage von Eigennutzer:innen wie auch Mieter:innen zunehmend im Vordergrund steht.

Fakten im Überblick

- **38 Eigentumswohnungen** mit 2 bis 4 Zimmern
- **Wohnflächen** von ca. 39 bis 109 m²
- **CO₂-neutrales Energiesystem**
- **Top-Vermietungslage** im Süden Wiens
- **Hohe Wertbeständigkeit** durch nachhaltige Bauweise und steigende Nachfrage

Nachhaltige Wertanlage in bester Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen von **Atzgersdorf**, einem der dynamischsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens.

Dank der Nähe zum **Stadtpark Atzgersdorf**, dem **Kulturzentrum F23** sowie zu **Schulen, Nahversorgern und öffentlichen Verkehrsmitteln** bietet die Lage sowohl hohe Lebensqualität als auch stabile Vermietbarkeit.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Die geplante **S-Bahn-Station Rosenhügel** und bestehende Linien wie der **Bus 62A** sichern eine exzellente Anbindung an die Innenstadt – ein entscheidender Faktor für langfristige Wertentwicklung.

Effizient. Modern. Zukunftssicher.

Das architektonische Konzept überzeugt durch **klare Linien, natürliche Materialien und CO₂-neutrale Energietechnik**.

Ein innovatives **Heiz- und Kühlsystem mit Erdwärme und Sonnenenergie** sorgt für niedrige Betriebskosten und entspricht modernsten ökologischen Standards – ein echter Pluspunkt für nachhaltiges Investment.

Ausstattungs-Highlights:

- Eichenparkett, Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- Fußbodenheizung & Kühlung über Bauteilaktivierung
- Smart-Home-Vorbereitung für moderne Wohntechnologie
- 23 Tiefgaragenplätze, teils **E-Mobility ready**
- Großzügige Freiflächen bei jeder Wohnung: Balkon, Terrasse oder Garten
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz & Atelierbereich

Zu erwartender Mietertrag

von EUR 14,25 bis EUR 15,50 netto/m²

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 189.732,14,- bis EUR 696.428,57- netto zzgl. 20% USt.

Provisionsfrei für den Käufer



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Fertigstellung: 2024

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN