

## Vorsorgen mit Weitblick – Wohnen, das Generationen Freude macht



Wohnzimmer

**Objektnummer: 91384**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,29 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	199.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690 DW 411



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Vorsorgen mit Weitblick – Wohnen, das Generationen Freude macht

In einer dynamischen, stark nachgefragten Stadtlage entsteht ein zeitgemäßes Wohnprojekt, das heute überzeugt und langfristig Wert sichert. Das Ensemble umfasst **33 hochwertig ausgestattete Vorsorgewohnungen** und richtet sich an alle, die nachhaltig investieren möchten – sei es als Zukunftsvorsorge für die Familie oder als stabile Ergänzung zum eigenen Vermögensaufbau.

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** sowie Wohnflächen von **ca. 32 bis 125 m²**. Durchdachte Grundrisse, langlebige Bauqualität und moderner Komfort schaffen Wohnraum, der für unterschiedliche Lebensphasen geeignet bleibt – vom Single-Haushalt bis zur Familienwohnung.

Jede Einheit verfügt über eine **private Freifläche** (Balkon, Terrasse oder Loggia) und damit über einen wertvollen Rückzugsort im Alltag – ideal zum Ankommen, Abschalten und Durchatmen.

### Das Projekt – Qualität, die bleibt

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- **33 Wohnungen** mit **2–4 Zimmern**
- Wohnflächen: **ca. 32–125 m²**
- Jede Einheit mit **Balkon/Terrasse/Loggia**
- **Tiefgarage mit 10 Stellplätzen**

Ein Wohnprojekt, das modernes Design und funktionale Alltagstauglichkeit verbindet – mit stabiler Nachfrageperspektive für die Vermietung.

### Die Ausstattung – Investition in langlebige Werte

- Edler **Eichenparkettboden**
- Hochwertige **Sanitärausstattung**
- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** für angenehmes Raumklima

- Moderne, teils voll ausgestattete **Einbauküchen**
- **Luftwärmepumpe** für effiziente Energieversorgung
- **Photovoltaikanlage** am Dach
- Angestrebte **Nachhaltigkeits-Zertifizierung** (z. B. hoher energetischer Standard)

Diese Merkmale sorgen für hohen Wohnkomfort, kalkulierbare Betriebskosten und langfristig attraktive Vermietbarkeit.

## **Die Lage – urban & alltagstauglich**

Das Projekt liegt in einem gut angebundenen Stadtgebiet mit gewachsener Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und Freizeitangebote sind rasch erreichbar – ein Umfeld, das Wohnen und Vermieten gleichermaßen attraktiv macht.

- Sehr gute **Öffi-Anbindung**
- Nahversorgung, Gastronomie, medizinische Infrastruktur in der Umgebung
- Bildungs- und Freizeitangebote in komfortabler Distanz

## **Richtwerte (fiktive Beispiellannahmen)**

### **Zu erwartender Mietertrag:**

ca. **EUR 17,00 bis EUR 18,25 netto/m<sup>2</sup>**

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:**

ca. **EUR 202.600,- bis EUR 680.800,- netto zzgl. 20 % USt.**

### **Provisionsfrei für Käufer:innen**

### **Fertigstellung (Beispiel): voraussichtlich **Herbst 2027****

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

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.