

Ausstattung mit Stil und Anspruch



Objektnummer: 92732

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hausgrundweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	35,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	269.400,00 €
Betriebskosten:	96,60 €
USt.:	9,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

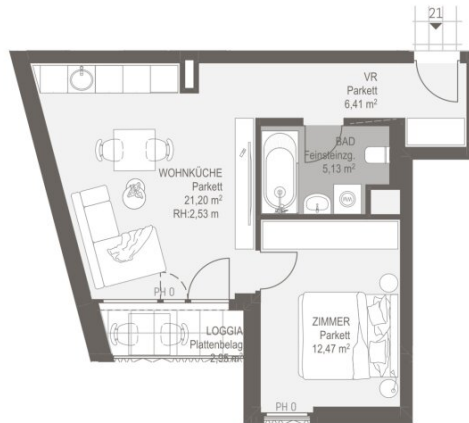
T +4315127690 DV
H +43664 83 73 48

Gerne stehe ich Ihr
Verfügung.

termin zur

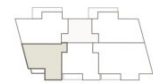






Martha 3
HAUSGRUNDWEG

TÜR 21
Wohnräume 45,21 m²
Loggia 2,95 m²



4.0G

Maßstab 1:100
Stand 27.04.2026

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich im Fall der Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

MARTHA – Urbaner Wohnkomfort trifft auf nachhaltige Investmentchancen

In bester Lage im Westen des 22. Bezirks entsteht mit dem Projekt **Hausgrundweg 3** ein modernes Wohn- und Geschäftsgebäude, das durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und exzellente Infrastruktur überzeugt.

Die Liegenschaft bietet **optimale Voraussetzungen für ein attraktives Vorsorgeinvestment**: hohe Bevölkerungsdichte, stabile Mietentwicklung sowie unmittelbare Nähe zu öffentlichem Verkehr und Nahversorgung machen diesen Standort besonders gefragt.

Der attraktive Wohnungsmix mit Freiflächen – Balkone, Loggien, Terrassen und Eigengärten – schafft ein **nachhaltiges Gesamtpaket mit starker Nachfrageperspektive**.

Flexibilität für Anleger:innen: Die Wohnungen können **einzelnd oder als Paket erworben** werden – ideal für Investoren, die gezielt einzelne Einheiten erwerben oder gleich mehrere Wohnungen auf einmal sichern möchten.

Das Projekt

- 3 Townhouses
- 27 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 8 Tiefgaragenplätze
- 1 - 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 31 m² und 90 m²
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Die Ausstattung

Das Projekt besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fußbodenheizung über Fernwärme, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Raffstores sowie moderne Sanitäreinrichtungen. Küchen mit allen Geräten sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Bauweise entspricht modernen Energiestandards – inklusive Fernwärmeanschluss, vorbereiteter Klimaanlage in den Dachgeschossen und großzügiger Belichtung in allen Wohneinheiten. Die Freiflächen bieten einen hohen Wohnkomfort mit viel Tageslicht und Privatsphäre. Eine Tiefgarage mit optionalen E-Ladestationen rundet das Angebot ab. Ein Stellplatz kann um € 25.000,00 netto erworben werden.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt im aufstrebenden Bezirk Donaustadt, im direkten Umfeld der Erzherzog-Karl-Straße. Die Umgebung besticht durch eine ausgezeichnete Nahversorgung, Grünanlagen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie die Sportanlage Stadlau mit Kletterhalle, Schwimmbad und Fußballplätzen.

Durch die fußläufig erreichbaren U-Bahn-Stationen Stadlau und Hardegasse sowie die nahegelegene S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße ist eine hervorragende öffentliche Anbindung gegeben. Gleichzeitig bietet die Lage ein hohes Maß an Ruhe – ideal für künftige Mieter:innen, die urbanes Leben und Rückzugsmöglichkeiten kombinieren möchten.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 172.200, - bis EUR 576.100, - netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 16,50 bis EUR 18,50 netto/m²

3% Kundenprovision

Baustart: Jänner 2026

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.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m



Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

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.