

## Ausstattung mit Stil und Anspruch



Außenansicht

**Objektnummer: 92739**

**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:	75,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	471.700,00 €
Betriebskosten:	170,10 €
USt.:	17,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

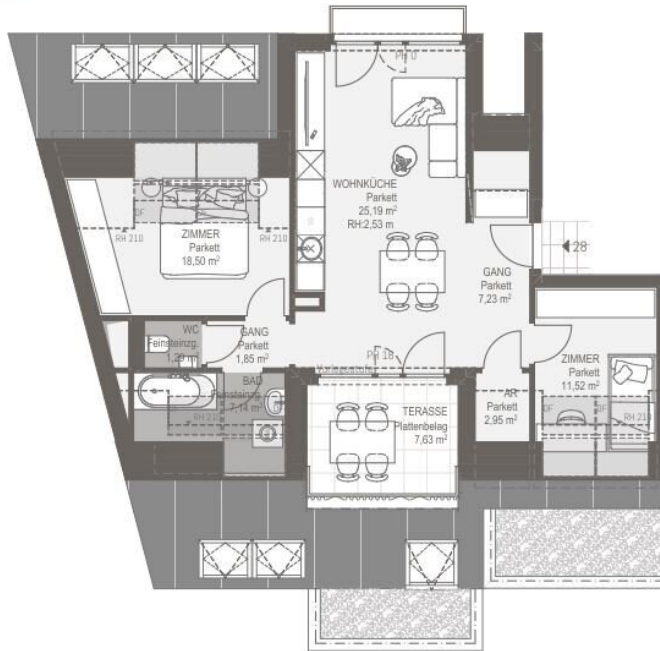
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

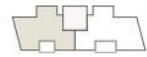
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





Martha 3  
HAUSGRUNDWEG

TÜR 28  
Wohnräume 75,67 m<sup>2</sup>  
Terrasse 7,63 m<sup>2</sup>



2.DG

Mäßstab 1:100  
Stand 27.04.2026

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Wäschisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und G im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Irrtümer und typisch bedingte Änderung Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und die Detailplanung geringfügig ändern. Maßstab 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 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>

**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.