

RED MILL – Nachhaltig investieren nahe Schloss Schönbrunn



Objektnummer: 99170

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenmühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	262.863,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 4
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihrer
Verfügung.

stermin zur







www.immobaer.at

21



3. OG
TOP 09

WOHNKÜCHE	16,55 m ²
BAD	4,28 m ²
ZIMMER	10,49 m ²
GESAMT	31,32 m²
BALKON	5,65 m ²

PLAN ÜBERSICHT



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Normmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind eingezeichnet und können sich bei der Ausführung ändern. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgelagerte Decken, Potenzen und zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



Objektbeschreibung

RED MILL – Nachhaltiges Wohninvestment nahe Schloss Schönbrunn

Mit **RED MILL** entsteht in der Rotenmühlgasse 56 im begehrten 12. Wiener Gemeindebezirk ein hochwertiges Neubauprojekt mit **14 modernen Eigentumswohnungen**. Die Kombination aus nachhaltiger Bauweise, hochwertiger Ausstattung und einer ausgezeichneten Wohnlage schafft optimale Voraussetzungen für eine langfristig wertstabile Kapitalanlage.

Die durchdacht konzipierten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 31,32 m² bis 91,49 m² sprechen unterschiedliche Mieterzielgruppen an – von Singles und Berufstätigen bis hin zu Paaren und Familien. Funktionale Grundrisse, helle Wohnräume sowie private Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen oder Dachterrassen steigern die Attraktivität der Wohnungen und unterstützen eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Ein weiterer Pluspunkt ist die nachhaltige Bauweise des Projekts. Eine Photovoltaikanlage trägt zur energieeffizienten Versorgung des Gebäudes bei, während der bewusste Verzicht auf synthetische Dämmstoffe ein gesundes Wohnklima schafft und den steigenden Anforderungen an moderne Wohnimmobilien entspricht.

Das Projekt

- 14 hochwertige Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 31,32 m² bis 91,49 m²
- Attraktive Freiflächen (Eigengärten, Balkone oder Dachterrassen)
- Kellerabteile zu jeder Wohnung

- Nachhaltige Bauweise mit Photovoltaikanlage
- Energieeffizientes Heizsystem
- Hochwertige Ausstattungsqualität
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Fahrradabstellplätze, teilweise mit E-Bike-Lademöglichkeit
- Gefragte Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Optimale Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung

Hochwertige Ausstattung

Die hochwertige Ausführung gewährleistet eine nachhaltige Werterhaltung und erfüllt die Anforderungen anspruchsvoller Mieter.

- Fußbodenheizung mittels Pellets
- Kunststoff-/Aluminiumfenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Raffstores
- Hochwertige Parkettböden mit Auswahlmöglichkeit

- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (60 × 60 cm)
- Exklusive Marken-Sanitärausstattung (u. a. Grohe)
- Zusätzliche Handtuchheizkörper
- Bodenebene Duschen
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren (WK2)
- Videosprechanlage
- Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen

Attraktiver Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial

Die Rotenmühlgasse befindet sich in einer etablierten Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks und überzeugt durch die Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Nähe zu Schloss Schönbrunn sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit machen den Standort dauerhaft attraktiv und sorgen für eine konstant hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Supermärkte wie BILLA, SPAR, HOFER und Lidl, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen erhöhen zusätzlich die Attraktivität für unterschiedliche Mietergruppen.

Die weitläufigen Grünanlagen rund um Schloss Schönbrunn, der Haydnpark und der Wilhelmsdorfer Park bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung gewährleisten die U4-Stationen Schönbrunn und Meidlinger Hauptstraße sowie die U6-Station Niederhofstraße. Ergänzt wird

das Angebot durch die Straßenbahnlinie 62 sowie mehrere Buslinien. Die Wiener Innenstadt und wichtige Wirtschaftsstandorte sind dadurch in kurzer Zeit erreichbar.

Investieren in nachhaltige Wohnqualität

RED MILL verbindet hochwertige Architektur, energieeffiziente Bauweise und eine gefragte Wiener Wohnlage zu einer zukunftsorientierten Kapitalanlage. Die ausgewogene Wohnungsstruktur, die moderne Ausstattung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und langfristige Wertentwicklung.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 247.956,21 bis EUR 1.025.000,00 netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,00 bis EUR 18,00 netto/m²

3 % Kundenprovision

Baubeginn: bereits erfolgt

Fertigstellung: Ende 2026

Bei diesem Angebot handelt es sich um Vorsorgewohnungen, die zu Vermietungszwecken erworben werden. Die angegebenen Kaufpreise verstehen sich zuzüglich 20 % USt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

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.