

Wien 23 Neubauprojekt: Smart investieren in die Zukunft



Objektnummer: 99276

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canavesegasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	539.100,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



Mitglied des
immobilienring.at







TOP 09v3
2. OG

Haus 1



Barrierefrei
anpassbare Wohnung

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

1:100

0 1 2 3



Objektbeschreibung

Smart investieren. Urban leben lassen. Zukunft bauen.

Sie suchen kein beliebiges Wohnprojekt, sondern ein Investment mit Charakter, Substanz und langfristigem Potenzial? Dann lohnt sich ein genauer Blick auf die Canavesegasse 4 in Wien-Liesing.

Hier entsteht ein modernes Neubauprojekt, das genau dort ansetzt, wo nachhaltige Nachfrage, urbane Lebensqualität und durchdachte Architektur zusammenkommen. Ruhig gelegen, im Herzen von Atzgersdorf – einem Stadtteil, der seinen gewachsenen Charme bewahrt und gleichzeitig stark von der Entwicklung des 23. Bezirks profitiert.

Ein Projekt, das der Markt will

Geplant sind zwei kompakte Baukörper mit insgesamt 18 Eigentums- und Vorsorgewohnungen, ergänzt durch 4 Büro- bzw. Ordinationseinheiten. Diese Kombination sorgt für zusätzliche Belebung und macht das Projekt vielseitig und stabil aufgestellt.

Die Wohnungsgrößen von 42 m² bis 115 m² treffen exakt den Nerv des Marktes – ideal für Singles, Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter. Jede Einheit verfügt über private Freiflächen in Form von Garten, Balkon oder Terrasse – ein klares Plus in der Vermietung.

Komfort, der sich rechnet

- Tiefgarage mit 20 PKW- und 2 Motorradstellplätzen
- Fahrradabstellraum
- Eigenes Kellerabteil pro Wohnung

Diese Basics sind heute kein Nice-to-have mehr, sondern ein entscheidender Faktor für Wertstabilität und Nachfrage.

Moderne Ausstattung. Nachhaltig gedacht.

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Qualitative Sanitärausstattung
- 3-fach-verglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz

Ein Setup, das Betriebskosten optimiert, den Wohnkomfort erhöht und dein Investment zukunftssicher macht.

Lage mit Entwicklungspotenzial

Atzgersdorf ist ruhig, grün und trotzdem bestens angebunden. Der historische Ortskern liegt praktisch vor der Haustür, Nahversorgung, Schulen und Erholungsräume sind schnell erreichbar.

Öffentlich top angebunden.

- S-Bahn S2, S3, S4 – Richtung Floridsdorf oder Wiener Neustadt
- Buslinien 6A, 58A, 58B zur U4 Hietzing
- 60A, 66A zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten

Genau diese Mischung sorgt für konstante Nachfrage – heute und morgen.

Warum das für Sie spannend ist?

- Provisionsfreier Kauf
- Neubau mit geplanter Fertigstellung Ende 2027 / Anfang 2028
- Hohe Vermietbarkeit durch Lage, Ausstattung und Grundrisse
- Ideal für Vorsorge, Vermietung oder langfristigen Vermögensaufbau

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 239.000,- bis EUR 578.400,00,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 16,50 bis EUR 18,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: Ende 2027/Anfang 2028

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <650m

Apotheke <225m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.675m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <4.600m

Höhere Schule <2.350m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.575m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <200m

Post <1.550m

Polizei <1.550m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.775m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <2.325m

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.