Nahe der Alten Donau: Neubau-Eigentum mit privater Freifläche

Objektnummer: 101132

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lange Allee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	444.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43 1 5127690405

Unverbindliche Visualisierungen/Änderungen vorbehalten; kein Rechtsan
EHL

EHL

EHL

Unverbindliche Visualisierungen/Änderungen vorbehalten; kein Rechtsan
EHL

EHL

EHL

EHL

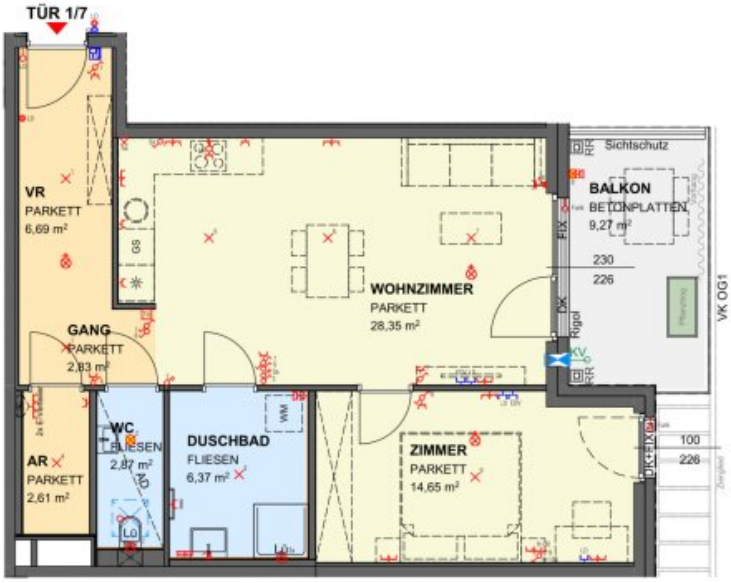
EHL

EHL

EHL

EHL

Lange
Allee
EHL

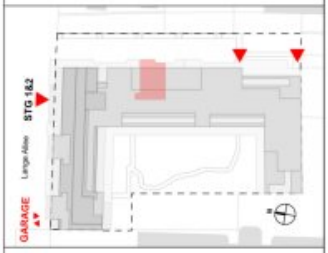


Lange Allee 6A GmbH & Co KG

Rathausstraße 1
1010 Wien
T: +43(0)1/87 828-1111

Lange Allee

Lange Allee 6a
1220 Wien



Stiege 1 Tür 7
Erdgeschoss

Wohnfläche	64,37 m²
Loggia	0,00 m²
Summe	64,37 m²
Balkon	9,27 m²
Terrasse	0,00 m²
Garten	0,00 m²
Einlagerungsraum 1/7	1,33 m²

Wenn nicht anders im Plan vermerkt, beträgt die Raumhöhe ca. 2,53m außer bei Poterien oder abgehängten Decken.

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohnhauseigentumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Fensterkoten sind Architekturlichten. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dar
Boden- und Wandbeläge, Elektr
und sonstige Ausstattung laut g
und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 09.10.2026

LEGENDE:

AS	Absturzsicherung
TW	Trennwand
VK	Vorderkante
RR	Regenrohr, -rinne
FBOK	Fußbodenoberkante
FPH	Fertigparapethöhe
FBH	Fußbodenheizung
FIX	Fixverglasung
FIX(u)	FIX unter DK
DK	Drehkippflügel
D	Drehflügel
AD	Abgehängte Decke
PO	Poterie
HHK	Handtuchheizkörper
WM	Waschmaschine
REV	Revisionsöffnung
LÜ	Lüfter
GS	Geschirrspüler
*	Kühlschrank
SN	Schranknische
	Kemperventil
	Schuko-Steckdose 1-fach
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
	E-Herdanschluss
	Ausschalter
	Serienschalter
	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Schalter mit Kontrolllicht
	Wechselschalter mit Kontrolllicht
	Ausschalter 2 polig
	Taster 1-fach (LD=Leerdose)
	Kabelauslass (LD=Leerdose)
	Lampen-Wandauslass
	Lampen-Deckenauslass
	Einbauspot
	Klingeltaster
	Schwachstromdose
	LD (Leerdose) / EDV
	GSA Innensprechstelle
	Außenwandleuchte
	RH: ca. 1,50m
	RH: ca. 1,50m bis 2,10m
	Ventilatorenanschluss
	Rauchmelder
TH	Thermostat
	Rigol
	Elektro- bzw. Medien-Verteiler
	Fußbodenheizungsverteiler
	Pflanztrog / Hochbeet
KG	Kühlgerät
	Revisionsöffnung für Heizungsverteiler in AD
Rev.	Revisionsöffnung
	Schalldämmlüfter
	Stahlstütze
	Vorhang
	Wandfliese
	RR-Verzug
	Bodenablauf

0 1 2 3 4m

Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Mit dem Neubauprojekt "Lange Allee" wird ein modernes Wohnkonzept in einer der attraktivsten Wohnlagen der Wiener Donaustadt realisiert. In der Langen Allee 6A entsteht ein zeitgemäßes Wohnhaus, das die Vorzüge einer ruhigen, grünen Umgebung mit der ausgezeichneten Infrastruktur der Großstadt verbindet.

Die unmittelbare Nähe zur Alten Donau, großzügige private Freiflächen und eine moderne Architektur schaffen ein Wohngefühl, das Erholung und urbanen Lebensstil harmonisch vereint. Ob als Zuhause für Singles, Paare oder Familien – das Projekt bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe und individuelle Wohnbedürfnisse.

- 112 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen: ca. 36 bis 128 m²
- 1 bis 4 Zimmer
- Tiefgarage mit insgesamt 77 PKW-Stellplätzen
- Freiflächen für jede Wohnung

Architektur und Wohnkomfort

Klare Linien, eine zeitlose Formensprache und lichtdurchflutete Räume prägen das architektonische Konzept der Langen Allee. Die durchdachten Grundrisse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und verbinden Funktionalität mit modernem Design.

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freibereich, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zusätzlichen Platz zum Entspannen, Genießen und Durchatmen bietet. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch einen begrünten Gemeinschaftsgarten und einen Spielplatz, die Raum für Begegnung und ein lebendiges Miteinander schaffen.

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung in DG1+2 bzw. Bauteilaktivierung in den Regelgeschossen
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Einlagerungsraum zu jeder Wohnung
- Intelligentes Lademanagement für Elektrofahrzeuge
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Photovoltaikanlage und Wärmepumpentechnik für eine moderne Energieversorgung
- Temperierung/Stützkühlung
- Zusätzliche Split-Klimaanlagen in den Dachgeschoßwohnungen

Die Kombination aus zeitgemäßer Haustechnik, privaten Freiflächen und praktischen Gemeinschaftseinrichtungen schafft die Grundlage für komfortables Wohnen im Alltag.

Geplante Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2027

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Die Lage

Mit das beliebteste Naherholungsgebiet der Wiener - die Alte Donau - ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob Schwimmen, Stand-up-Paddling, Bootfahren, Radfahren oder entspannte Spaziergänge entlang des Ufers – hier wird Erholung zum selbstverständlichen Bestandteil des täglichen Lebens.

Auch Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zum Verweilen ein. Cafés, Restaurants und Badeplätze ergänzen das Freizeitangebot und vermitteln insbesondere in den warmen Monaten ein angenehmes Urlaubsgefühl mitten in Wien.

Neben der naturnahen Lage überzeugt das Projekt durch eine alltagstaugliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsnetz:

- Buslinien 77A, 93A, 94A und 26A
    - Allesamt fußläufig erreichbar und ideal für Verbindungen zu weiteren U-Bahn-Stationen der U1 und U2
- S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.000m
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.