

Wohnen mit Urlaubsgefühl – die Alte Donau nur wenige Gehminuten entfernt



Objektnummer: 101232

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:	81,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	591.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

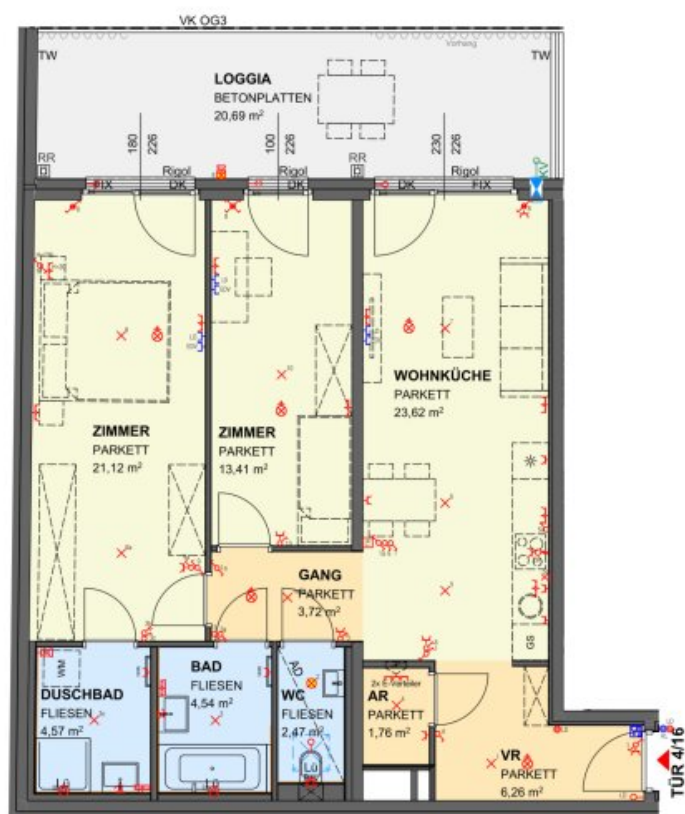
T +43 1 5127690405
H +43 664 780 15 358











LEGENDE:

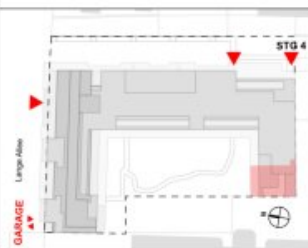
AS	Absturzsicherung	Schuko-Steckdose 1-fach	RH: ca. 1,50m
TW	Trennwand	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.	RH: ca. 1,50m bis 2,10m
VK	Vorderkante	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel	Ventilatorenanschluss
RR	Regenrohr, -rinne	E-Herdanschluss	Rauchmelder
FBOK	Fußbodenoberkante	Ausschalter	Thermostat
FPH	Fertigparapethöhe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

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 4 Tür 16 2. Stock

Wohnfläche	81,47 m²
Loggia	20,69 m²
Summe	102,16 m²
Balkon	0,00 m²
Terrasse	0,00 m²
Garten	0,00 m²
Einlagerungsraum 4/16	2,01 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 Wohnhausesigen-tumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerech-tigert 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 Architekturlichter.
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 dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektrik und sonstige Ausstattung laut ge- und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 09.10.2026



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

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.