# Nahe der Alten Donau: Neubau-Eigentum mit privater Freifläche

**Objektnummer: 101222**

**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:** | 95,08 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |
| **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

EHL

EHL

EHL

Unverbindliche Visualisierungen/Änderungen vorbehalten, kein Recht
EHL

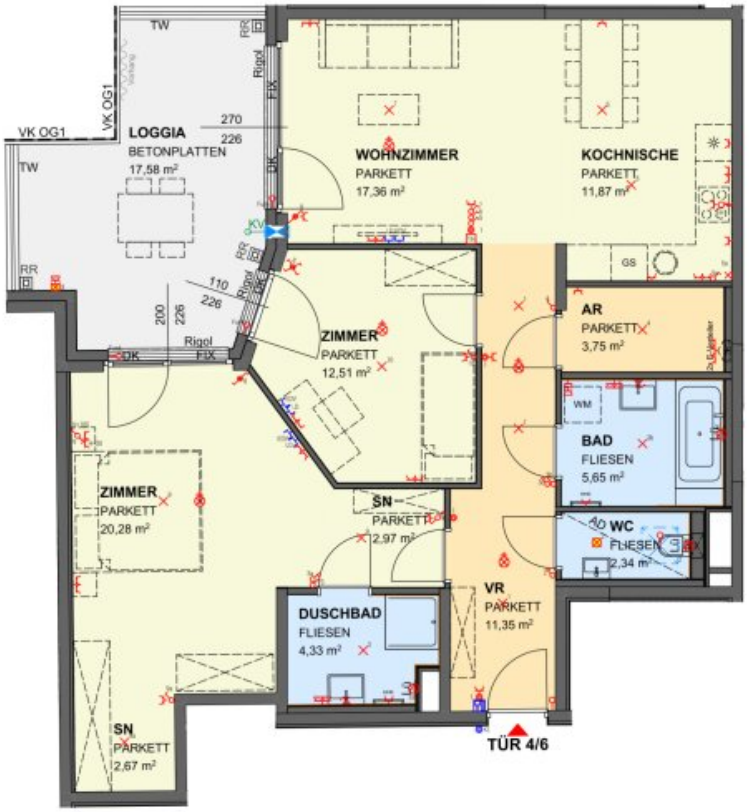
Lange
Allee
EHL

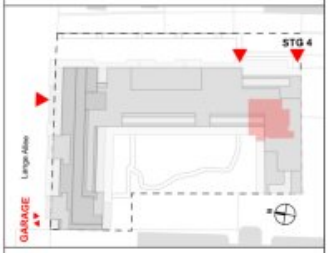
Lange Allee 6A GmbH & Co KG

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

Lange Allee

Lange Allee 6a
1220 Wien




**Stiege 4 Tür 6**
**Erdgeschoss**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 95,08 m² |
| Loggia | 17,58 m² |
| Summe | 112,66 m² |
| Balkon | 0,00 m² |
| Terrasse | 0,00 m² |
| Garten | 0,00 m² |
| Einlagerungsraum 4/6 | 1,32 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 |
| KV | 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

# 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.