ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Donaustadt-Investment mit Platz im Freien

Objektnummer: 102149

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lange Allee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	464.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411

EHL

EHL

EHL

Unverbindliche Visualisierungen/Änderungen vorbehalten, kein Recht
EHL

Lange
Allee
EHL

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

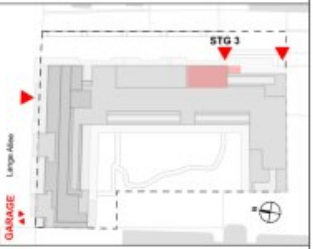
0 1 2 3 4m

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 3 Tür 29
Dachgeschoss 1

Wohnfläche	61,18 m²
Loggia	0,00 m²
Summe	61,18 m²
Balkon	0,00 m²
Terrasse	7,77 m²
Garten	0,00 m²
Einlagerungsraum 3/29	2,42 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

EHL

Objektbeschreibung

Anlegen an der Alten Donau – LANGE ALLEE 6A, 1220 Wien

Mit der Lange Allee 6A bietet sich Anlegern die Möglichkeit, in eine der begehrtesten Freizeitlagen Wiens zu investieren. Wenige Gehminuten von der Alten Donau entstehen 112 Vorsorgewohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, jede mit eigener Freifläche. Wärmepumpe, Photovoltaik und Kühlung entsprechen dem heutigen Neubaustandard, die Lage am Wasser sorgt für eine Nachfrage, die nicht vom nächsten Trend abhängt. Gute Voraussetzungen für eine verlässliche Vermietung und eine langfristig werthaltige Kapitalanlage.

- 112 Eigentumswohnungen
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 36 bis 128 m²
- Private Freifläche zu jeder Wohnung
- Einlagerungsraum zu jeder Wohnung
- Tiefgarage mit 77 PKW-Stellplätzen und intelligentem Lademanagement für E-Fahrzeuge
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Begrünter Gemeinschaftsgarten und Kinderspielplatz

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 den Dachgeschossen (DG1–2), Bauteilaktivierung in den Regelgeschossen
- Energieversorgung über Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Temperierung bzw. Stützkühlung, zusätzliche Split-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen
- Parkett- und Fliesenböden
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz

Die Lage: Wo Erholung zur Mietrendite wird

Das Projekt liegt in Stadlau im 22. Bezirk, mitten im Siedlungsgebiet an der Alten Donau. Badeplätze, Uferwege und Wasserflächen sind fußläufig erreichbar. Schwimmen, Stand-up-Paddling, Bootfahren oder Radfahren entlang des Ufers prägen den Alltag der Bewohner, dazu kommen Cafés und Restaurants am Wasser sowie Grünflächen und Parks in der Umgebung.

Für Investoren ist genau dieser Erholungswert das zentrale Argument. Wohnadressen an der Alten Donau lassen sich nicht beliebig vermehren und sprechen eine breite Mieterschaft an, von Singles über Paare bis zu Familien. Das reduziert Leerstandsrisiken und unterstützt die

Vermietbarkeit über viele Jahre. Die Infrastruktur stimmt ebenfalls: Nahversorger, Gastronomie, Ärzte, Kindergärten und Schulen liegen in der Umgebung, die S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße und die Buslinien 77A, 93A, 94A und 26A binden das Quartier an die übrige Stadt an.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen: ab EUR 239.000,- netto

Zu erwartender Mietertrag: € 15,50 bis € 15,75 netto pro m² Wohnnutzfläche

Provision: provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2027

Sämtliche Preise gelten für den Erwerb als Vorsorgewohnung und verstehen sich zzgl. 20 % USt. Änderungen vorbehalten.

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.