# Kompakte Grundrisse, moderner Komfort – Ihre Wohnung zur Vorsorge

**Objektnummer: 101913**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Aladar-Pecht-Gasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2028 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 46,21 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 267.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

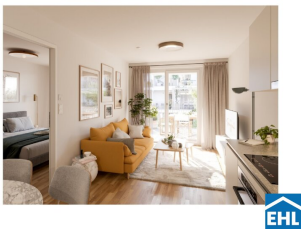
Provision bezahlt der Abgeber.

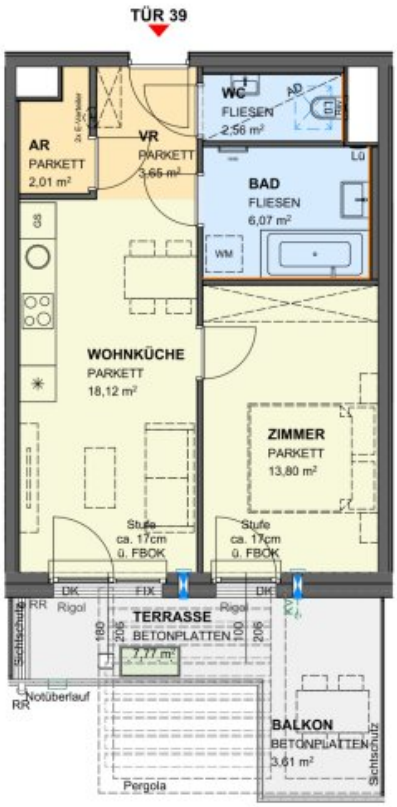
# Ihr Ansprechpartner

**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

BUS
BUS






**LEGENDE:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AS | Absturzsicherung | | Schuko-Steckdose 1-fach | | Ventilatorenanschluss |
| TW | Trennwand | | Schuko-Steckdose 2-fach waagr. | | Rauchmelder |
| VK | Vorderkante | | Schuko-Steckdose mit Klappdeckel | TH | Thermostat |
| RR | Regenrohr | | E-Herdanschluss | | Rigol |
| FBOK | Fußbodenoberkante | | Ausschalter | | Elektro- bzw. Medien-Verteiler |
| FPH | Fertigparapethöhe | | Serienschalter | | Pflanztrog |
| FBH | Fußbodenheizung | | Wechselschalter | KG | Kühlgerät |
| FIX | Fixverglasung | | Kreuzschalter | | Revisionsöffnung für |
| FIX(u) | Fixverglasung unten | | Schalter mit Kontrolllicht | | Heizungsverteiler in AD |
| DK | Drehkippflügel | | Ausschalter 2 polig | KV | Kemperventil |
| D | Drehflügel | | Taster 1-fach | Rev | Revisionsöffnung |
| AD | Abgehängte Decke | | Kabelauslässe | | Schalldämmlüfter |
| PO | Poterie | | Jalousieanschluss funkgesteuert | | Lichtschacht / Lüftungsschacht |
| HHK | Handtuchheizkörper | | Lampen-Wandauslass | | Wandfliese |
| WM | Waschmaschine | | Lampen-Deckenauslass | | Wanddurchbruch |
| REV | Revisionsöffnung | | Einbauspot | | |
| GS | Geschirrspüler | | Klingeltaster | | |
| * | Kühlschrank | | Schwachstromdose | | |
| | Bodenablauf | | TV/TEL/LD(Leerdose)/LAN | | |
| | RR-Verzug | | GSA Innensprechstelle | | |

0 1 2 3 4m

BUWOG

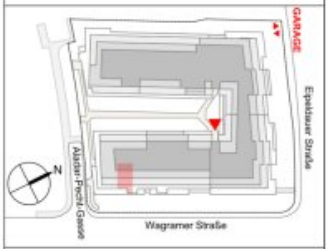
**BUWOG**
Bauen und Wohnen
Gesellschaft mbH

Rathausstraße 1
1010 Wien
T: +43(0)1/87 828-1111
vertrieb@buwog.com

www.buwog.at

BUWOG Terrazza22

Aladar-Pecht-Gasse 17
1220 Wien




**Dachgeschoß 1**
**Tür 39**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 46,21 m² |
| Loggia | 0,00 m² |
| Summe | 46,21 m² |
| Balkon | 3,61 m² |
| Terrasse | 7,77 m² |
| Garten | 0,00 m² |
| Einlagerungsraum 118 | 3,60 m² |

Wenn nicht anders im Plan vermerkt, beträgt die Raumhöhe ca. 2,50m 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 dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektr
und sonstige Ausstattung laut gü
und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 30.07.2026 VOR

EHL

# Objektbeschreibung

**Kompakt investieren, in Minuten am Stephansplatz – TERRAZZA22**

Gefragte Wohnungsgrößen, eine U1-Station vor der Tür und Technik auf aktuellem Stand! Mit Terrazza22 entstehen in der Donaustadt 159 Wohnungen, beginnend bei rund 31 m². Gerade die kompakten 1- und 2-Zimmer-Einheiten treffen exakt das Segment, in dem die Mieternachfrage in Wien am stärksten ist. Wärmepumpen, Bauteilaktivierung und Photovoltaik sorgen für niedrige Betriebskosten, private Freiflächen für ein Plus, das Mieter heute erwarten. Lage, Größe und Ausstattung in dieser Kombination finden Anleger selten – und die attraktivsten Tops sind erfahrungsgemäß als Erste vergeben.

**Lage: Mit der U1 direkt ins Zentrum**

Terrazza22 liegt im 22. Bezirk, die U1-Station Kagraner Platz ist laut Projektangaben in rund vier Minuten erreichbar. Von dort fährt die U1 über Kagran, die UNO-City und den Praterstern bis zum Stephansplatz. Innenstadt, Hochschulen und große Arbeitgeber rücken damit in kurze Reichweite – ein Argument, das bei Studierenden, Berufseinsteigern und Pendlern ganz oben steht und genau die Zielgruppe anspricht, die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sucht.

Auch abseits der U-Bahn passt das Umfeld: Schulen, Kindergärten und Nahversorger liegen in der näheren Umgebung, Citygate und Donau Zentrum ergänzen das Angebot zum Einkaufen und Erledigen. Zum Ausgleich warten Alte Donau und Donauinsel mit Wasser, Uferwegen und Sportmöglichkeiten. Für Investoren bedeutet diese Mischung aus Anbindung und Lebensqualität eine breite Mieterschaft, geringes Leerstandsrisiko und eine Vermietbarkeit, die über Jahre trägt.

**Das Projekt**

- 159 Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 31 bis 136 m²
- Private Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten

- Terrassierte Architektur mit begrünten Bereichen
- Hauseigene Garage mit 65 PKW-Stellplätzen
- Fitnessbereich und Gemeinschaftsraum
- Gäste-Suite, Spielbereiche und Waschküche

**Die Ausstattung**

- Heizung und Temperierung mittels Luftwärmepumpe und Bauteilaktivierung
- Photovoltaikanlage
- Parkettboden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:** ab EUR 196.000,- netto

**Zu erwartender Mietertrag:** € 15,75 bis € 17,50 netto pro m² Wohnnutzfläche

**Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2028**

**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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

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.