

Donaustadt-Investment mit Platz im Freien



Objektnummer: 102121

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lange Allee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,58 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	577.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



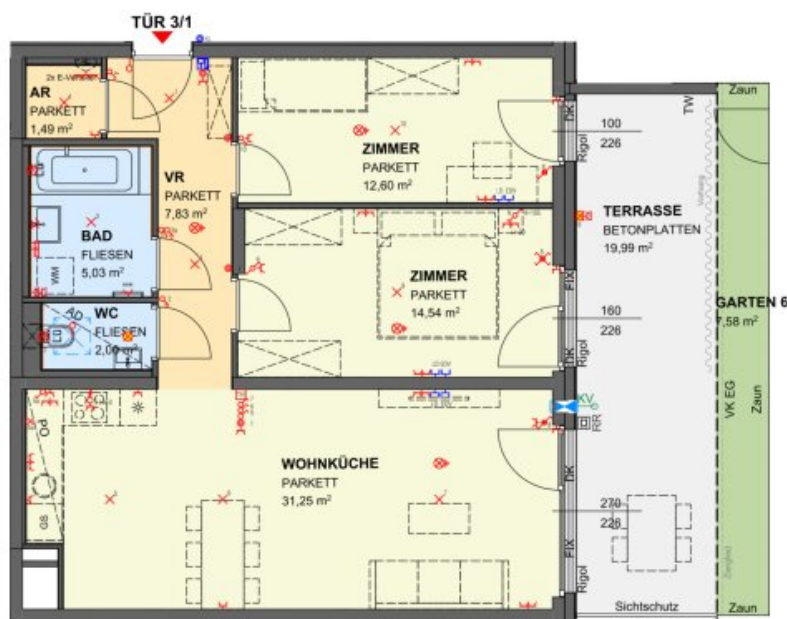
Mitglied des
immobilienring.at











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	Drehkippflügel	Wechselschalter mit Kontrolllicht	Kühlergerät
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-Wandausschlass	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	

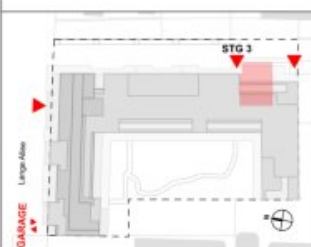


Lange Allee 6A GmbH & Co KG

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

Lange
Allee

Lange Allee 6a
1220 Wien



Stiege 3 Tür 1 Gartengeschoss

Wohnfläche	74,74 m²
Loggia	0,00 m²
Summe	74,74 m²
Balkon	0,00 m²
Terrasse	19,99 m²
Garten 6	7,58 m²
Einlagerungsraum 3/1	1,27 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-tfertigt 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 Architekturlichtern.
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

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 Langer 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.