# Stadt trifft Naherholung – Ihre Anlage in Wien



**Objektnummer: 102068**

**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:** | 64,37 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 412.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411


Unverbindliche Visualisierungen/Änderungen vorbehalten; kein Rechtsan
EHL


EHL


EHL


Unverbindliche Visualisierungen/Änderungen vorbehalten; kein Rechtsan
EHL


EHL


EHL



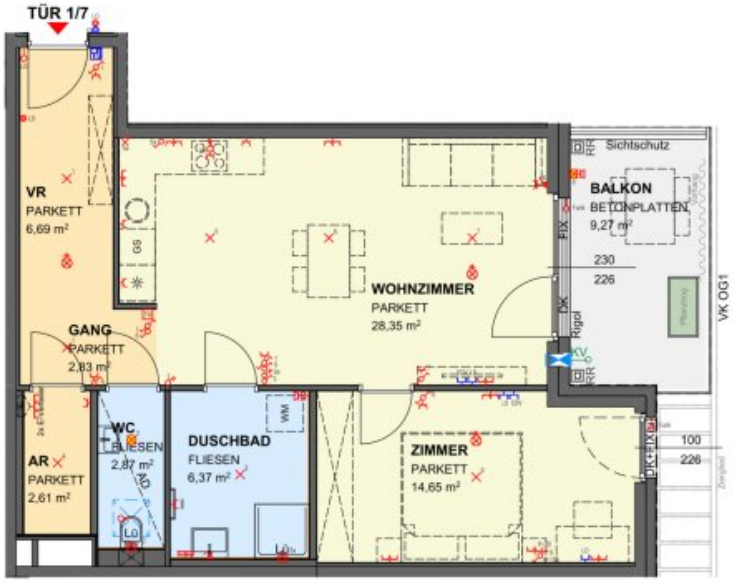









Lange
Allee




**LEGENDE:**

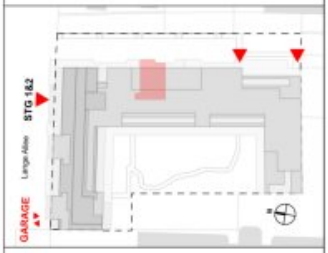
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AS | Absturzsicherung | | Schuko-Steckdose 1-fach | | RH: ca. 1,50m |
| TW | Trennwand | | Schuko-Steckdose 2-fach waagr. | | RH: ca. 1,50m bis 2,10m |
| VK | Vorderkante | | Schuko-Steckdose mit Klappdeckel | | Ventilatorenanschluss |
| RR | Regenrohr, -rinne | | E-Herdanschluss | | Rauchmelder |
| FBOK | Fußbodenoberkante | | Ausschalter | TH | Thermostat |
| FPH | Fertigparapethöhe | | Serienschalter | | Rigol |
| FBH | Fußbodenheizung | | Wechselschalter | | Elektro- bzw. Medien-Verteiler |
| FIX | Fixverglasung | | Kreuzschalter | | Fußbodenheizungsverteiler |
| FIX(u) | FIX unter DK | | Schalter mit Kontrolllicht | | Pflanztrog / Hochbeet |
| DK | Drehkippflügel | | Wechselschalter mit Kontrolllicht | KG | Kühlgerät |
| D | Drehflügel | | Ausschalter 2 polig | | Revisionsöffnung für Heizungsverteiler in AD |
| AD | Abgehängte Decke | | Taster 1-fach (LD=Leerdose) | | |
| PO | Poterie | | Kabelauslass (LD=Leerdose) | Rev. | Revisionsöffnung |
| HHK | Handtuchheizkörper | | Lampen-Wandauslass | | Schalldämmlüfter |
| WM | Waschmaschine | | Lampen-Deckenauslass | | Stahlstütze |
| REV | Revisionsöffnung | | Einbauspot | | Vorhang |
| LÜ | Lüfter | | Klingeltaster | | Wandfliese |
| GS | Geschirrspüler | | Schwachstromdose | | RR-Verzug |
| * | Kühlschrank | | LD (Leerdose) / EDV | | Bodenablauf |
| SN | Schranknische | | GSA Innensprechstelle | | |
| | 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 1 Tür 7**
**Erdgeschoss**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 64,37 m² |
| Loggia | 0,00 m² |
| Summe | 64,37 m² |
| Balkon | 9,27 m² |
| Terrasse | 0,00 m² |
| Garten | 0,00 m² |
| Einlagerungsraum 1/7 | 1,33 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.

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage: https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/lange-allee-6a-1220-wien

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.