Nachhaltige Wohnimmobilie mit stabilem Wertpotenzial in Wien Donaustadt



Objektnummer: 92086

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Skrabalgasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,77 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	234.825,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien







D | VERMARKTUNG & KUNDENPLANUNG

TOP 1-16 | +2 DACHGESCHOSS 01 | STIEGE 01



N

DIN-A4
M 1:100

1m 5m

TOP/EINHEITENSTEMPEL:
00 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m2 EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)

RAUMSTEMPEL:
00,00 m2 RAUMFLÄCHE

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar – eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und paterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauträger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche verwelfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

ACHT SKRABAL

Skrabalgasse 8 | 1220 Wien

+2 | DACHGESCHOSS 01 | STIEGE 01

TOP 1-16 | 2-ZIMMER

16	A	AR	1,04
16	B	VR	3,18
16	C	BAD/WC	5,17
16	D	ZIMMER	11,30
16	E	WOHNKÜCHE	19,08
			39,77 m²
16	F	LOGGIA	2,72
			2,72 m²



N

ORIENTIERUNGSPLAN

2025.12.04 | - | D01 VERKAUFSPLAN | SKR8_001_01_XX_-_aktuell.pln

EHL

Objektbeschreibung

Nachhaltiges Investment mit Perspektive für Generationen

In der Skrabalgasse 8 im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem Wohnprojekt ACHT SKRABAL eine hochwertige Wohnimmobilie mit 33 freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungen. Das Projekt eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage ebenso wie als vorausschauende Wohnvorsorge für die eigenen Kinder oder Eltern.

Die Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 39 m² bis 93 m² sind funktional geplant und verfügen ausnahmslos über private Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten – ein wesentliches Qualitätsmerkmal für nachhaltige Vermietbarkeit und späteren Eigennutz.

Investieren heute – flexibel nutzen morgen!

ACHT SKRABAL bietet Anlegern ein hohes Maß an Flexibilität:

- Wertstabile Vermietung
- Spätere Eigennutzung für Kinder im Studium oder Berufseinstieg
- Altersvorsorge durch wertstabile Immobilie in gefragter Lage

Die kompakten bis familienfreundlichen Grundrisse sprechen eine breite Zielgruppe am Mietmarkt an und sichern damit langfristige Nachfrage und Werthaltigkeit.

Schlüsselfertig & werthaltig ausgestattet

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben und überzeugen durch einen zeitlosen, langlebigen Ausstattungsstandard, der sowohl den Anforderungen von Mietern als auch zukünftigen Eigennutzern gerecht wird:

- Hochwertiger Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne, hochwertige Sanitärausstattung

- Elegante Fliesen in Nassräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme oder Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenliegender Sonnenschutz (manuell)

Komfortable Parkmöglichkeiten

- 17 Tiefgaragenstellplätze
- Kaufpreis je Stellplatz: EUR 29.500,–

Ein zusätzlicher Pluspunkt für Vermietbarkeit und Wiederverkaufswert.

Die Betriebskosten werden von der zuständigen Hausverwaltung rechtzeitig bekannt gegeben.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 233.000,- bis EUR 531.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 14,00 bis EUR 16,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: geplant für Q3 2028

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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 <500m
Apotheke <650m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <425m
Universität <2.850m
Höhere Schule <1.925m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <975m
Bank <975m
Post <1.175m
Polizei <950m

Verkehr
Bus <475m
U-Bahn <1.525m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <475m

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.