Weitblick investieren: Exklusive Dachgeschoß-Vorsorgewohnungen mit 360°-Ausblick in Top-Lage der Stadt

Objektnummer: 84248

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vorgartenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	735.000,00 €
Betriebskosten:	218,30 €
Heizkosten:	58,20 €
USt.:	34,91 €

Provisionsangabe:

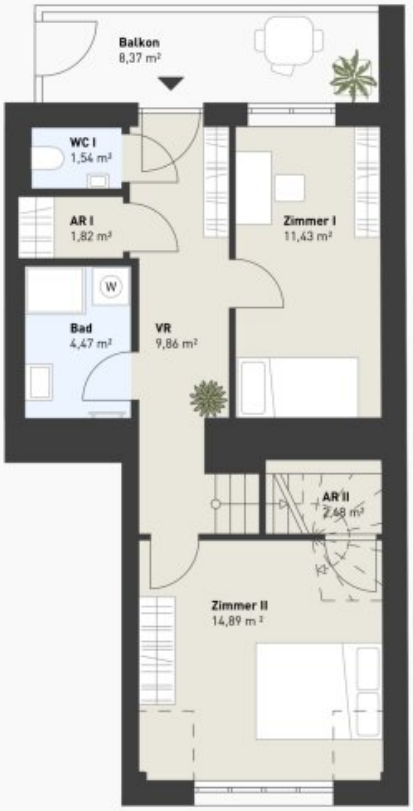
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH

1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

0 1 2 3 4 5m

VOR69

Vorgartenstraße 69
1200 Wien

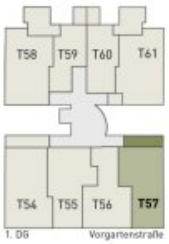
TOP 57

Wohnnutzfläche	**86,97 m²**
Freiflächen	**22,89 m²**

FLÄCHEN

VR	9,86	m²
Wohnküche	36,81	m²
Zimmer I	11,43	m²
Zimmer II	14,89	m²
AR I	1,82	m²
ARII	2,48	m²
Bad	4,47	m²
WC I	1,54	m²
WC II	3,67	m²
Balkon	8,37	m²
Terrasse	14,49	m²

LAGEPLAN



SCHNITT

Flächen können aufgrund von Bautoleranzen abweichen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. D
Möbel und Pflanzen sind nur symbolisch und nicht Vertragsgegenstand. Raumhöhen können durch abgehängte Decken abweichen. Küchenanschl

Objektbeschreibung

Haben Sie schon einmal in ein Dachgeschoß investiert?
Dann wissen Sie, was wir meinen. Wenn nicht – wird es höchste Zeit!

Denn wer oben investiert, denkt weiter. Über den Dächern der Stadt entfalten sich nicht nur spektakuläre Aussichten, sondern auch nachhaltige Renditechancen. Vorsorgewohnungen im Dachgeschoß bieten mehr als nur Wohnraum – sie sind ein Statement für Weitblick, Qualität und kluge Entscheidungen.

Hier steigen nicht nur die Sonnenaufgänge – sondern auch die Wertentwicklungen. Mit großzügigen Freiflächen, modernster Ausstattung und einer urbanen Lage in bester Anbindung greifen Ihre Renditen buchstäblich nach den Sternen.

Weil gute Aussichten selten sind – und kluge Investments nicht warten!

Das Projekt:

In der Vorgartenstraße 69 entstehen acht durchdachte und optimal geschnittene Dachgeschoß-Wohnungen zwischen 30 und 87 m². Jede Einheit verfügt über Balkone, die die Vorzüge der grünen Umgebung und die Nähe zur Donauinsel ideal ergänzen.
Mit einem beeindruckenden 360-Grad-Blick bis zum Stephansdom, einem nachhaltigen Energiekonzept und begrünten Flächen vereint das Projekt höchsten Wohnkomfort.
Die Umgebung punktet mit Parks, einer ruhigen Lage, der Nähe zur Donauinsel und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Das Projekt:

- 8 Eigentums- und Vorsorgewohnungen im Dachgeschoß
- Wohnflächen zwischen 30 und 87 m²
- Freiflächen zu fast allen Einheiten in Form von Balkonen

Die Ausstattung:

- Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Solarthermieanlage
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Temperierung mittel Fußbodenkühlung
- 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Außenliegender elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
- Hochwertiger Parkettboden
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Souterrain

Top-Infrastruktur & beste Vermietungschancen:

• **Exzellente Verkehrsanbindung**: U1-Station Vorgartenstraße in nur wenigen Minuten erreichbar – direkt in die City ohne Umsteigen
• **Schneller Anschluss an den Praterstern** sowie den Flughafen über die A23 – ideal für Pendler und Vielreisende
• **Alles für den Alltag direkt ums Eck**: Supermärkte, Apotheken, Ärztezentren, Banken und das Stadion Center fußläufig erreichbar
• **Bildung & Betreuung**: Zahlreiche Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote in der direkten Umgebung
• **Grün trifft Großstadt**: Donauinsel, Wasserturmpark und der neue Viertel Zwei-Park laden zu Sport und Erholung ein

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer Projekthomepage.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:

von EUR 265.000,- bis EUR 745.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag:

von ca. EUR 17,50 bis EUR 19,50 netto/m²

3% Kundenprovision
bereits fertiggestellt

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.750m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap