

## Living in 23 - Wo Qualität auf Rendite trifft



**Objektnummer: 84623**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hungereckstraße                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 70,69 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 420.131,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690 DW 411





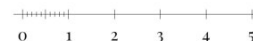


Hungereckstraße 46  
TOP 07 - DG



|           |                      |
|-----------|----------------------|
| VORRAUM   | 7,23 m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE | 28,38 m <sup>2</sup> |
| WC        | 2,17 m <sup>2</sup>  |
| BAD       | 6,13 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER 1  | 14,23 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 2  | 12,55 m <sup>2</sup> |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| WOHNFLÄCHE | 70,69 m <sup>2</sup> |
| BALKON     | 13,80 m <sup>2</sup> |



# Objektbeschreibung

## **Living in 23 – Investieren mit Weitblick in Liesing!**

### **Top-Anlegerwohnungen mit Stil, Substanz und Zukunftspotenzial.**

Im südlichen Wien entsteht ein modernes Wohnprojekt, das höchste Wohnqualität mit durchdachtem Investment verbindet. „Living in 23“ ist mehr als nur Wohnen – es ist ein zukunftsorientiertes Konzept, das Nachhaltigkeit, Komfort und Renditechancen vereint. Zwei elegante Baukörper in ruhiger Lage bieten die perfekte Bühne für Ihr nächstes Immobilieninvestment – ob zur Vermietung oder als wertbeständige Vorsorgewohnung.

### **Das Projekt – solide Basis für Ihre Veranlagung:**

- 17 hochwertige Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Energiekosten
- 10 Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Gemeinsames Kellergeschoß mit großzügigen Abteilen
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

### **Die Ausstattung – Investieren in Qualität:**

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- Kühlung via Roll Over System mit Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage – nachhaltige Energieerzeugungen
- Nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise
- Smarthome-Vorbereitung für zukunftssicheren Wohnkomfort
- Alarmanlagen-Vorbereitung in allen Erdgeschosswohnungen
- Videogegensprechanlage – für Sicherheit und Komfort
- Echtholzparkett in Wohnräumen, edles Feinsteinzeug in Nassbereichen
- Design-Sanitärausstattung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- nachträgliche Klimaanlage - Vorbereitung
- Vorbereitung von e-Ladestationen in der Garage

### **Lage & Infrastruktur – beste Voraussetzungen für Vermietung & Wertsteigerung:**

- Ruhige Lage mit gleichzeitig starker Anbindung
- Badner Bahn – 5 Gehminuten entfernt, direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt

- Buslinie 65A – nur 3 Gehminuten entfernt, Richtung Wienerberg und Reumannplatz
- SCS, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Naherholungsgebiete direkt vor der Tür

## **Warum „Living in 23“?**

- Investition in einen **aufstrebenden Bezirk mit Entwicklungspotenzial**
- **Hohe Energieeffizienz** – ein echter Zukunftsvorteil
- **Attraktive Grundrisse & hochwertige Ausstattung** – perfekte Vermietbarkeit
- Nachhaltige Wertanlage mit stabilem Sachwert

## **Living in 23 – Jetzt investieren und von morgen profitieren.**

Sichern Sie sich Ihre Anlegerwohnung in einem Projekt, das Architektur, Qualität und Renditechancen auf einen Nenner bringt.

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 227.979,- bis EUR 522.488,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

## **3%Kundenprovision**

**Fertigstellung: Q1/2027**

**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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.250m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap