

**Anlegen, wo Wertsteigerung zuhause ist**



**Objektnummer: 87205**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	633.400,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



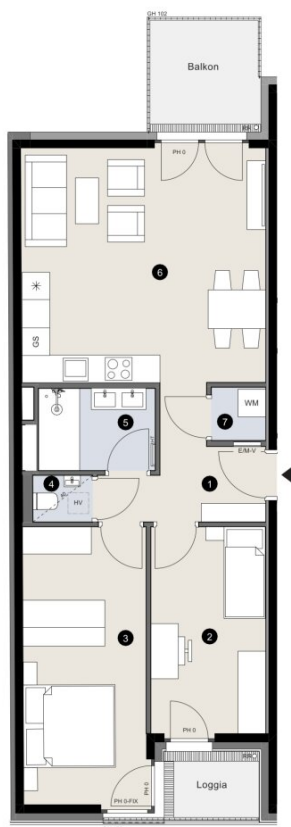
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690 DW 411







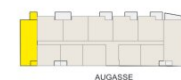
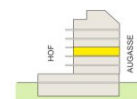
## TÜR 34

3. Obergeschoß

3 Zimmer

Wohnnutzfläche	68,64 m <sup>2</sup>
Loggia	3,00 m <sup>2</sup>
Balkon	5,89 m <sup>2</sup>
EA / FA 34	1,67 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	6,61 m <sup>2</sup>
2 Zimmer 1	11,28 m <sup>2</sup>
3 Zimmer 2	16,26 m <sup>2</sup>
4 WC	1,33 m <sup>2</sup>
5 Bad	4,57 m <sup>2</sup>
6 Wohnküche	27,21 m <sup>2</sup>
7 Abstellraum	1,38 m <sup>2</sup>



0  
Maßstab: 1:40



# Objektbeschreibung

## Augasse 17 – Ihr Investment in Bestlage

Hier treffen erstklassige Lage und zukunftsichere Bauqualität aufeinander:

In der Augasse 17 im 9. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein Neubauprojekt, das wie gemacht ist für Anleger. Die Vermietungschancen? Übertreffend. Der Standort punktet mit einer direkten D-Straßenbahn vor der Tür, fußläufiger Anbindung an U4/U6 sowie der Nähe zum Franz-Josefs-Bahnhof. Innenstadt, Donaukanal und die Weinberge Grinzings – alles in Minuten erreichbar.

Mit 81 perfekt geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohneinheiten (39–163 m<sup>2</sup>) und fast allen Wohnungen mit Freiflächen – ob Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten – spricht das Projekt ein breites Mietpublikum an: Studierende, Expats, Berufspendler, Familien. Hohe Nachfrage, schnelle Vermietung, sichere Einnahmen – diese Kombination macht den Unterschied.

Die Nachhaltigkeit ist ein zusätzlicher Renditetreiber: Heizung und Kühlung erfolgen über Bauteilaktivierung in Kombination mit Luft-Wärmepumpe und Fernwärme – energieeffizient, kostenschonend, zukunftsfähig. Eine Photovoltaikanlage am Dach reduziert Betriebskosten weiter und macht das Objekt für umweltbewusste Mieter besonders attraktiv.

Baustart: 1. Halbjahr 2026 – und damit perfekt, um sich jetzt den Einstieg in einen Wachstumsstandort zu sichern!

## Investment-Highlights

- **Hochnachgefragte Vermietungslage** im 9. Bezirk – zentrale Ruhezugs mit Top-Anbindung
- **Starkes Wertsteigerungspotenzial** durch den entstehenden „Campus Althangrund“
- 81 freifinanzierte Eigentumswohnungen – **ideale Größen & Grundrisse für Vermietung**
- Wohnflächen: 39–163 m<sup>2</sup> | 2–4 Zimmer
- Fast alle Einheiten mit **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- **Nachhaltige Gebäudetechnik:** Bauteilaktivierung für Heizen & Kühlen, Wärmepumpe, Fernwärme, Photovoltaik
- 30 komfortable Einzelstellplätze in der Tiefgarage, großzügige Fahrrad- & Lastenradflächen
- **Breite Zielgruppe:** Studierende, Young Professionals, Familien, Expats

## Die Ausstattung – hochwertig & vermietungsstark

- **Parkettböden in Eiche**, großformatiges Feinsteinzeug (60×60 cm) in Sanitärräumen
- **Moderne Bäder**: bodenebene Duschen, Glasabtrennungen, Designarmaturen in Chrom
- Balkone & Terrassen mit robusten **Flachstahlgeländern**, frostsicheren Außenanschlüssen
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüren**, elegante weiße Innentüren, Video-Sprechanlage
- Photovoltaikanlage, energieeffiziente Bautechnik, Lift

## Renditefaktor Nachhaltigkeit

Nachhaltige Bau- und Energiekonzepte sind längst kein Nice-to-have mehr – sie sind ein entscheidender Vermietungsfaktor. Energieeffizienz bedeutet geringere Betriebskosten, was Mietern Planungssicherheit gibt und Ihnen als Investor einen Wettbewerbsvorteil verschafft. Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Wohnqualität und grüner Gebäudetechnik sorgt für dauerhafte Nachfrage und steigende Mieterträge.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 302.900,- bis EUR 1.828.400,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 18,50 bis EUR 22,50 netto/m<sup>2</sup>

## Provisionsfrei für den Kunden

**Fertigstellung: voraussichtliche Fertigstellung 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.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#)!

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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap