Sichere Rendite trifft Top-Adresse

Objektnummer: 87196

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:	53,13 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	476.300,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner

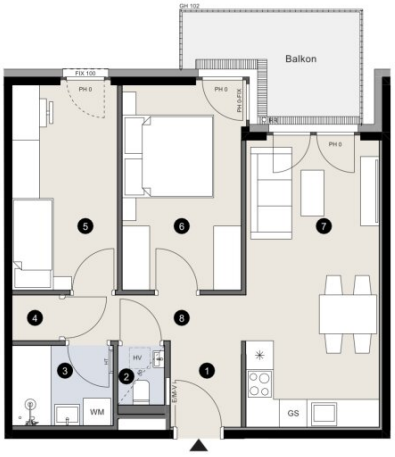
Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481

Augusse 17

Augasse 17 I 1090 Wien



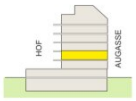
TÜR 25

2.Obergeschoß

3 Zimmer

Wohnnutzfläche	53,13 m²
Balkon	7,58 m²
EA / FA 25	1,74 m²
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	2,91 m²
2 WC	1,33 m²
3 Bad	3,86 m²
4 Abstellraum	1,05 m²
5 Zimmer 1	10,28 m²
6 Zimmer 2	11,62 m²
7 Wohnküche	18,13 m²
8 Gang	3,95 m²



0

1:100 Maßstableiste I A4

0

HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

PH Parapethöhe | GH Geländerhöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | UZ Unterzug | VK Vorderkante | AD Abgehängte Decke
EA / FA Einlagerunsabteil / Fahrradabteil | RR Regenrohr | WA Wasseranschluss | EMAV Elektro-/Mediaverteiler | HV Heizungsverteiler | AC Klimagerät
WM Waschmaschine | HT Handtuchheizkörper | GS Geschirrspüler | BO Backofen
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.

N

EHL

Objektbeschreibung

Augasse 17 – Ihr Investment in Bestlage

Hier treffen erstklassige Lage und zukunftssichere Bauqualität aufeinander:
In der Augasse 17 im 9. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein Neubauprojekt, das wie gemacht ist für Anleger. Die Vermietungschancen? Überragend. 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 m²) 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 Ruheoase mit Top-Anbindung
- **Starkes Wertsteigerungspotenzial** durch den entstehenden „Campus Althangrund“
- 81 freifinanzierte Eigentumswohnungen – **ideale Größen & Grundrisse für Vermietung**
- Wohnflächen: 39–163 m² | 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/m²

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!

© Visualisierungen: JamJam

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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