# Anlegen, wo Wertsteigerung zuhause ist



**Objektnummer: 87171** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr: **Zustand:** 

Alter: Wohnfläche: Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen: Garten: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

Augasse Wohnung Österreich 1090 Wien 2026 Erstbezug

Neubau

126,15 m<sup>2</sup> 2 3

46,38 m<sup>2</sup> 895.300,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

T +4315127690 DW 411







## Augasse 17 I 1090 Wien



## TÜR 1 Erdgeschoß 5 Zimmer Wohnung & Büro

Summe Wohn- & Bürofläche	126,15 m
Wohnfläche	67,37 m
Bürofläche	58,78 m
Terrasse	38,23 m
Garten / Kiesfläche	46,38 m
EA / FA 1	1,81 m
Raumhöhe	2,52 n
1 Vorraum	4,99 m
2 WC	2,26 m
3 AR	4,16 m
4 Bad	5,33 m
5 Schrankraum	4,63 m
6 Zimmer 2	14,06 m
7 Zimmer 1	10,23 m
8 Wohnküche	17,68 m
9 Gang	4,03 m
10 Büro	40,46 m
11 Büro Zimmer	12,24 m
12 Büro Bad	6,08 m







## **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 B\u00e4der: 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!

© 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