

## **Wohnen mit Stil und Verantwortung**



**Objektnummer: 90452**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	227.678,57 €
Betriebskosten:	100,62 €
USt.:	10,06 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

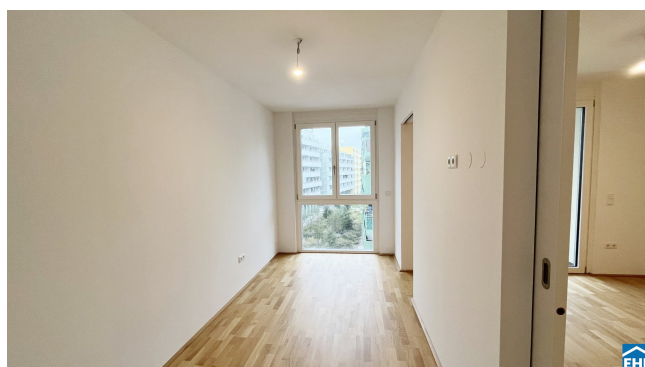
## Ihr Ansprechpartner



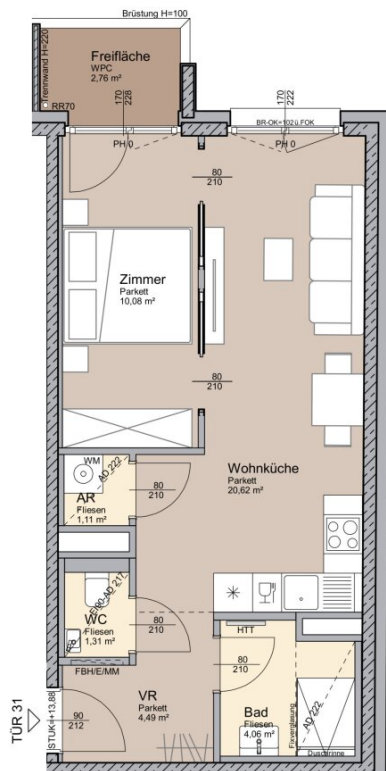
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1









Planstand: 21.11.2023

0 1 2 3 Meter

#### Wohnung Tür 31

##### 4. Obergeschoss

Wohnfläche:	41,67 m²
Loggia:	1,57 m²
Balkon:	1,19 m²
Summe:	44,43 m²

Gastgebasse



##### Abkürzungen:

AD	Abgehängte Decke	PH	Parapethöhe
AR	Abstellraum	WM	Waschmaschine
HTT	Handtuchtrockner	VR	Vorraum
FBH	Heizkreisverteiler	KV	Kemperventil
E	Elektroverteiler	RR	Regenrohr
MM	Multimedia-Verteiler	SR	Schrankraum

##### Bemerkung:

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauprozess ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschschüssel, WCs etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einrichtungsansätze.



# Objektbeschreibung

## Ein Investment mit Stil und Verantwortung

### **Zeitlos. Nachhaltig. Wertbeständig.**

Das Wohnprojekt beim Stadtpark Atzgersdorf und der Liesing vereint architektonische Eleganz mit zukunftsorientierter Bauweise – und bietet Anleger:innen die Möglichkeit, in eine Immobilie mit hervorragendem Entwicklungspotenzial zu investieren.

Auf fünf Etagen und zwei Dachgeschossen entstehen **38 hochwertige Eigentumswohnungen**, die durch **nachhaltige Bauweise, klare Architektur** und **intelligente Grundrisse** überzeugen. Das Projekt kombiniert urbanen Lifestyle mit ökologischer Verantwortung – eine Kombination, die in der Nachfrage von Eigennutzer:innen wie auch Mieter:innen zunehmend im Vordergrund steht.

## Fakten im Überblick

- **38 Eigentumswohnungen** mit 2 bis 4 Zimmern
- **Wohnflächen** von ca. 39 bis 109 m<sup>2</sup>
- **CO<sub>2</sub>-neutrales Energiesystem**
- **Top-Vermietungslage** im Süden Wiens
- **Hohe Wertbeständigkeit** durch nachhaltige Bauweise und steigende Nachfrage

## Nachhaltige Wertanlage in bester Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen von **Atzgersdorf**, einem der dynamischsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens.

Dank der Nähe zum **Stadtpark Atzgersdorf**, dem **Kulturzentrum F23** sowie zu **Schulen, Nahversorgern und öffentlichen Verkehrsmitteln** bietet die Lage sowohl hohe Lebensqualität als auch stabile Vermietbarkeit.

Die geplante **S-Bahn-Station Rosenhügel** und bestehende Linien wie der **Bus 62A** sichern eine exzellente Anbindung an die Innenstadt – ein entscheidender Faktor für langfristige Wertentwicklung.

## **Effizient. Modern. Zukunftssicher.**

Das architektonische Konzept überzeugt durch **klare Linien, natürliche Materialien und CO<sub>2</sub>-neutrale Energietechnik.**

Ein innovatives **Heiz- und Kühlsystem mit Erdwärme und Sonnenenergie** sorgt für niedrige Betriebskosten und entspricht modernsten ökologischen Standards – ein echter Pluspunkt für nachhaltiges Investment.

### **Ausstattungs-Highlights:**

- Eichenparkett, Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- Fußbodenheizung & Kühlung über Bauteilaktivierung
- Smart-Home-Vorbereitung für moderne Wohntechnologie
- 23 Tiefgaragenplätze, teils **E-Mobility ready**
- Großzügige Freiflächen bei jeder Wohnung: Balkon, Terrasse oder Garten
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz & Atelierbereich

### **Zu erwartender Mietertrag**

von EUR 14,25 bis EUR 15,50 netto/m<sup>2</sup>

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 189.732,14,- bis EUR 696.428,57- netto zzgl. 20% USt.

### **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: 2024**

**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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap