

**Zeitlose Architektur trifft nachhaltiges Wohnen**



**Objektnummer: 90446**

**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:	220.089,29 €
Betriebskosten:	100,62 €
USt.:	10,06 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



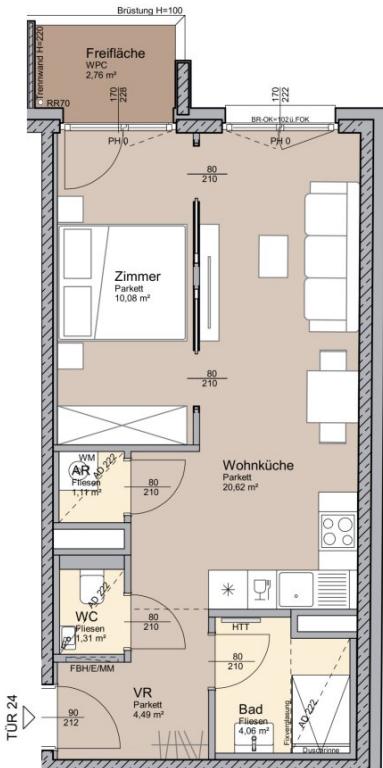
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1







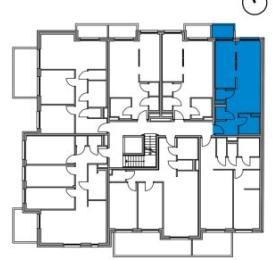


### Wohnung Tür 24

#### 3. Obergeschoss

Wohnfläche: 41,67 m<sup>2</sup>  
Loggia: 1,57 m<sup>2</sup>  
Balkon: 1,19 m<sup>2</sup>  
Summe: 44,43 m<sup>2</sup>

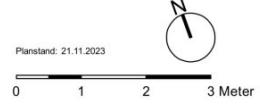
### Gastgegasse



**Abkürzungen:**  
 AD Abgehängte Decke PH Perspektive  
 AR Abstellraum WM Waschmaschine  
 HTT Handtuchtrockner VR Vorräume  
 FBH Heizkreisverteiler KV Komperventil  
 E Elektroverteiler RR Regenröhre  
 MM Multimedia-Verteiler SR Schrankraum

**Bemerkung:**  
 Änderungen infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht geprüft. Die Wohnungs- und Raumabmessungen sind Angabe und können aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubeschränkungen ändern. Dieser Plan ist zur Herstellung von Einbauteilen nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsvereinbarung. Haustechniksymbole und Sanitätkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einrichtungsvorschläge.

Planstand: 21.11.2023



# 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