

Zeitlose Architektur trifft nachhaltiges Wohnen



Objektnummer: 90460

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,05 m ²
Nutzfläche:	42,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	208.705,36 €
Betriebskosten:	98,04 €
USt.:	105,73 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



EHL



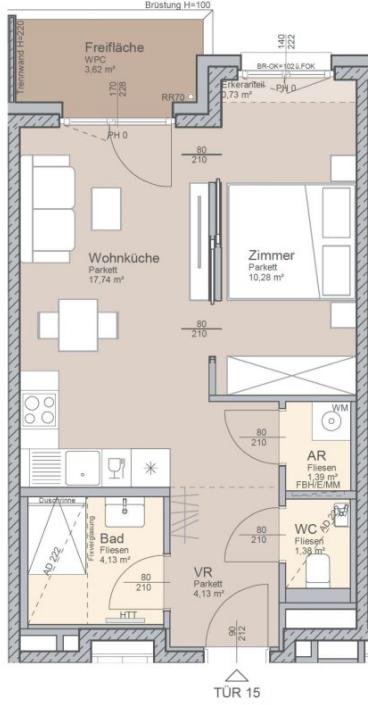
EHL



EHL







Wohnung Tür 15

2. Obergeschoß

Wohnfläche inkl. Erkeranteil: 39,05 m²
Loggia: 2,03 m²
Balkon: 1,59 m²
Summe: 42,67 m²

Gastgebgasse



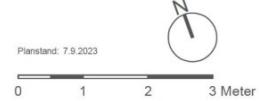
Abkürzungen:

AD	Abgehängte Decke	PH	Parapetische
AR	Ablaufarmatur	WM	Waschmaschine
HTT	Handtuchtrockner	VR	Vorraum
FBH	Heizkreisverteiler	KV	Kemperventil
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 Vermessungs- und Raummaßnahmen sind Angabe und können aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteileanzahl ändern. Dieser Plan ist zum Überprüfen von Einbauteilen nicht geeignet. Einbau von Einbauteilen ist bei Bauteileherstelleranforderung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage der entsprechenden Gegenstände ins. Küchen sind Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einrichtungsvorschläge.

Planstand: 7.9.2023



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 m²
- **CO₂-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 CO₂-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/m²

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