

Vorsorgen mit Weitblick – Wohnen, das Generationen Freude macht



Wohnzimmer

Objektnummer: 91384

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	199.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411



EHL

Objektbeschreibung

Vorsorgen mit Weitblick – Wohnen, das Generationen Freude macht

In einer dynamischen, stark nachgefragten Stadtlage entsteht ein zeitgemäßes Wohnprojekt, das heute überzeugt und langfristig Wert sichert. Das Ensemble umfasst **33 hochwertig ausgestattete Vorsorgewohnungen** und richtet sich an alle, die nachhaltig investieren möchten – sei es als Zukunftsvorsorge für die Familie oder als stabile Ergänzung zum eigenen Vermögensaufbau.

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** sowie Wohnflächen von **ca. 32 bis 125 m²**. Durchdachte Grundrisse, langlebige Bauqualität und moderner Komfort schaffen Wohnraum, der für unterschiedliche Lebensphasen geeignet bleibt – vom Single-Haushalt bis zur Familienwohnung.

Jede Einheit verfügt über eine **private Freifläche** (Balkon, Terrasse oder Loggia) und damit über einen wertvollen Rückzugsort im Alltag – ideal zum Ankommen, Abschalten und Durchatmen.

Das Projekt – Qualität, die bleibt

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- **33 Wohnungen** mit **2–4 Zimmern**
- Wohnflächen: **ca. 32–125 m²**
- Jede Einheit mit **Balkon/Terrasse/Loggia**
- **Tiefgarage mit 10 Stellplätzen**

Ein Wohnprojekt, das modernes Design und funktionale Alltagstauglichkeit verbindet – mit stabiler Nachfrageperspektive für die Vermietung.

Die Ausstattung – Investition in langlebige Werte

- Edler **Eichenparkettboden**
- Hochwertige **Sanitärausstattung**
- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** für angenehmes Raumklima

- Moderne, teils voll ausgestattete **Einbauküchen**
- **Luftwärmepumpe** für effiziente Energieversorgung
- **Photovoltaikanlage** am Dach
- Angestrebte **Nachhaltigkeits-Zertifizierung** (z. B. hoher energetischer Standard)

Diese Merkmale sorgen für hohen Wohnkomfort, kalkulierbare Betriebskosten und langfristig attraktive Vermietbarkeit.

Die Lage – urban & alltagstauglich

Das Projekt liegt in einem gut angebundenen Stadtgebiet mit gewachsener Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und Freizeitangebote sind rasch erreichbar – ein Umfeld, das Wohnen und Vermieten gleichermaßen attraktiv macht.

- Sehr gute **Öffi-Anbindung**
- Nahversorgung, Gastronomie, medizinische Infrastruktur in der Umgebung
- Bildungs- und Freizeitangebote in komfortabler Distanz

Richtwerte (fiktive Beispielannahmen)

Zu erwartender Mietertrag:

ca. EUR 17,00 bis EUR 18,25 netto/m²

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:

ca. EUR 202.600,- bis EUR 680.800,- netto zzgl. 20 % USt.

Provisionsfrei für Käufer:innen

Fertigstellung (Beispiel): voraussichtlich **Herbst 2027**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap