

## **Eine Wiener Adresse mit Charakter – ein Investment mit Zukunft.**



**Objektnummer: 91559**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Barawitzkagasse                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2027                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 63,15 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 507.174,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43151276  
H +43664 83

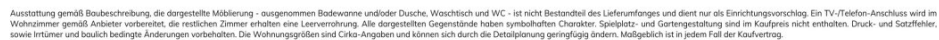
Gerne stehe i  
Verfügung.

zur









## Objektbeschreibung

Mit der Barawitzkagasse 24 entsteht in Döbling ein exklusives Neubauprojekt, das wie gemacht ist für Käufer von Vorsorgewohnungen – besonders auch für Anleger, die ihr Portfolio gezielt erweitern möchten. In Zeiten volatiler Märkte bleibt die Wohnimmobilie eine der stabilsten Wertanlagen. Und gerade in Wien zeigt sich das deutlicher denn je: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch, das Angebot knapp. Dieses Ungleichgewicht sorgt für nachhaltig solide Vermietbarkeit – vor allem in Toplagen wie Döbling.

Ein Investment, das sich rechnet – heute und langfristig  
Die Kombination aus erstklassiger Lage, moderner Neubauqualität und einem Wohnungsmix, der breite Zielgruppen anspricht, macht Barawitzkagasse 24 zur idealen Vorsorgeimmobilie. Ob zur Sicherung Ihres Vermögens, als Baustein für laufende Mieteinnahmen oder als Teil eines größeren Anlagekonzepts: Hier investieren Sie in Wohnraum, der am Wiener Markt dauerhaft gesucht ist.

### Das Projekt auf einen Blick

In zwei modernen Wohnhäusern entstehen insgesamt 26 hochwertig ausgestattete Wohnungen – jede mit privater Freifläche – sowie 13 PKW-Stellplätze. Die durchdachten Grundrisse und Größen sind genau auf die Bedürfnisse des Wiener Markt abgestimmt: von kompakten Einheiten für Singles und Paare bis zu großzügigen Wohnungen für Familien oder anspruchsvolle Mieter.

- 26 Wohnungen mit Freifläche (Balkon, Terrasse oder Garten)
- Wohnflächen ca. 40–105 m<sup>2</sup>
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Zwei elegante, moderne Baukörper
- 13 KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Garage
- Einlagerungsräume für jede Einheit
- Fahrradabstellraum

### Die Ausstattung

Ausstattung, die Mieter überzeugt – und den Wert sichert, Vorsorgewohnungen leben von Qualität, die sich auszahlt: in geringerem Leerstandsrisiko, stabileren Mieten und langfristiger Werthaltigkeit. Barawitzkagasse 24 bietet eine Ausstattung, die sowohl zeitgemäß als auch langlebig ist – ein klarer Pluspunkt am Mietmarkt.

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe + PV-Anlage am Dach
- Fußbodenkühlung für angenehmes Raumklima
- Eichen-Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Hochwertige Markenfliesen (30 × 60 cm) in den Bädern
- Dreifach-isolierverglaste, wärmegeämmte Fenster
- Elektrische Außenjalousien aus Aluminium
- Klimaanlage-Leerverrohrung im Dachgeschoss
- Moderne Video-Gegensprechanlage

## **Die Lage**

Nahversorgung, Gastronomie, Freizeit und Natur liegen vor der Tür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt – ein entscheidender Faktor für die nachhaltige Vermietbarkeit.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn: U4 Heiligenstadt
- Bus: 10A, 38A, 39A
- Straßenbahn: D, 37
- S-Bahn: S40, S45
- Regionalzüge: R40, REX4, REX41

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: A22 und A23 sind rasch erreichbar, der Flughafen Wien in ca. 25 Minuten.

## **Fazit: Vorsorge in Bestlage – für Einzelkäufer und Portfolio-Investoren**

**Barawitzkagasse 24 bietet alles, was eine erfolgreiche Vorsorgewohnung ausmacht: Toplage, gefragte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und ein Marktumfeld, das von hoher Mietnachfrage und Knappheit geprägt ist. Eine Investition, die laufende Erträge ermöglicht und gleichzeitig Vermögen langfristig absichert – besonders attraktiv für Anleger, die mehr als nur eine Wohnung erwerben und auf nachhaltige Vermietungssicherheit setzen.**

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 301.563,- bis EUR 881.842,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 17,50 bis EUR 20,75 netto/m<sup>2</sup>

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#)!

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Q3 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.**

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m



Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap