

Eine Wiener Adresse mit Charakter – ein Investment mit Zukunft.



Objektnummer: 91546

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:	68,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	534.588,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

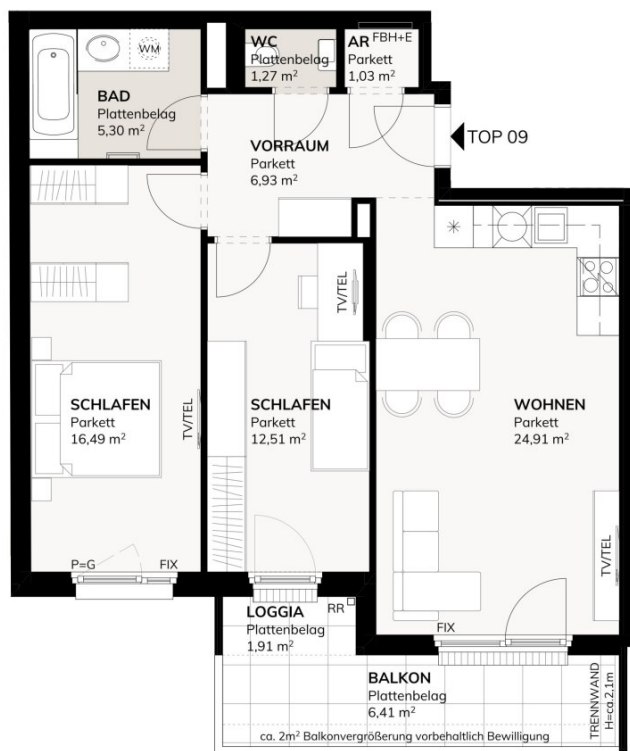
T +43151276
H +43664 83

Gerne stehe i
Verfügung.

zur





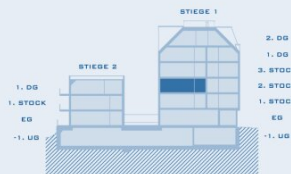


FIX FIXVERGLASUNG
 P=H VERGLASTER PARAPET
 RR REGENROHR
 FBH+E FUSSBODENHEIZUNG + ELEKTROVERTEILER



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Ein TV-/Telefon-Anschluss wird im Wohnzimmer gemäß Anbieter vorbereitet, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz- und Gartengestaltung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

BARAWITZKAGASSE 24 1190 WIEN



TOP 09 3-Zimmer Whg

STIEGE 1 2. STOCK

Wohnnutzfläche 68,44 m²
 Balkon 6,41 m²
 Loggia 1,91 m²

Ein Projekt von

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING

www.bip-immobilien.at

in Zusammenarbeit mit

bolldorf²architekten
staatlich befugte und besiedete Ziviltechniker

02.12.2025



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 m²
- 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/m²

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