

**Urbanes Leben spüren. Nachhaltig wohnen, modern  
wachsen.**



**Objektnummer: 84781**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Sechshauser Straße               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,07 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 298.300,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien











**Stiege 1.**

2. Obergeschoss Top S119.  
Wohnanlage Sechshauser Straße.

Wohnen ca. 44,07 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 1,30 m<sup>2</sup>

SW = Sonderwunsch

Grundriss 2 OG:



14. Februar 2024

M 1:100

0 1 2 3 4 5m

HAWLIK GERGENSKI  
ARCHITECTEN ZT GMBH**Kollitsch & Soravia.**

Inspiriert von morgen.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vor dem Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz  $\pm 1\%$ . "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"



# Objektbeschreibung

## **Wien Fifteen – Investment mit Zukunftspotenzial.**

### **Attraktive Vorsorgewohnungen mit perfekter Anbindung.**

Mitten im dynamisch wachsenden 15. Bezirk Wiens entstehen in der Sechshauser Straße hochwertige Investmentwohnungen – ideal für Anlegerinnen und Anleger, die auf urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur setzen. Nur drei Gehminuten zur U6 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien machen Wien Fifteen zu einem Mobilitäts-Hotspot. Auch Radfahrerinnen und Radfahrer profitieren von großzügigen Abstellflächen und direkter Anbindung an das Wiener Radwegenetz.

### **Zwei Welten, ein Investment: sanierter Altbau trifft modernen Neubau**

Wien Fifteen vereint behutsam revitalisierte Altbaulemente mit einem zukunftsorientierten Neubau. Im historischen Bestand gilt ein gesetzlich beschränkter Mietzins – ideal für eine langfristige, stabile Veranlagung. Der moderne Neubau hingegen bietet ideale Voraussetzungen für marktkonforme Mieten und eine erstklassige Vermietungssituation – inklusive hochwertiger Ausstattung, ökologischer Bauweise und zeitgemäßem Wohnkomfort.

### **Das Projekt**

- 65 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- ca. 30–115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mietzinsbeschränkung im Altbau – attraktive Renditechancen im Neubau
- Perfekte Anbindung: U6, Straßenbahn, Bus & Radwege
- Mobility-Point & großzügige Fahrradabstellräume
- 20 Tiefgaragenplätze (auf Wunsch mit E-Ladestation)
- Nahversorger direkt im Haus

### **Zukunftsorientiert & komfortabel vermieten:**

- ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat & EU-taxonomiekonforme Bauweise
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Photovoltaikanlage am Dach
- Parkett, Feinsteinzeug & hochwertige Bäder
- Shared-Office-Flächen, Spielraum & Paketboxen im Haus
- Begrünter Innenhof mit Hochbeeten & Spielplatz

**Wien Fifteen – investieren, wo urbane Lebensqualität auf durchdachtes Investment trifft!**



## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 232.900,- bis EUR 1.495.000,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,25 bis EUR 16,75 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung voraussichtlich Q4/2027**

**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.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage!](#)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap