

Lebensqualität & Wertsteigerung: Die Chance in Simmerings Aufschwung zu investieren



Objektnummer: 72388

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kobelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	416.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411







KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TÜR12
Wohnräume 74,46 m²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Bestandsfestigung, die dargestellte Ausstattung gehört ausgenommen Badewanne, Waschbecken und WC nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Ausstellungsstück. Alle dargestellten Einrichtungen haben zumzuführen. Charakter, Spielplatz und Garagengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsprofile in den Angaben und können sich durch die Änderungen ändern. Möglichlich ist in jedem Kaufvertrag





Kobelgasse 9, 1110 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m ²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
72359	1	EG	3	SW	70,94	70,94					€ 5.296,02	€ 422.663,00	€ 375.700,00
72361	2	EG	3	O	95,55	104,36			16,45	5,90	€ 5.065,87	€ 594.788,00	€ 528.700,00
72381	5	EG	3	NOS	91,31	109,77	4,28		26,49	9,37	€ 4.729,80	€ 584.100,00	€ 519.200,00
72382	6	EG	4	NO	108,47	133,01	7,70		31,24	12,17	€ 4.997,48	€ 747.788,00	€ 664.700,00
72384	8	EG	4	NO	109,74	134,09	7,70		30,86	12,16	€ 5.007,98	€ 755.438,00	€ 671.500,00
72385	9	EG	4	NO	108,37	132,82	7,70		31,10	11,99	€ 4.651,44	€ 695.000,00	€ 617.800,00
72386	10	EG	4	NO	107,95	131,28	7,70		29,28	9,94	€ 4.977,76	€ 735.188,00	€ 653.500,00
72388	12	1. Etage	3	SW	74,46	74,46					€ 5.590,92	€ 468.338,00	€ 416.300,00
72389	13	1. Etage	3	SW	102,21	106,57			8,72		€ 5.448,06	€ 653.175,00	€ 580.600,00
72426	26	2. Etage	2	SOW	55,79	60,68	4,89				€ 5.397,17	€ 368.438,00	€ 327.500,00
72427	27	2. Etage	2	NOS	57,38	61,08	3,70				€ 5.681,07	€ 390.375,00	€ 347.000,00
72441	41	1. DG	2	NO	52,35	56,52		8,35			€ 6.305,17	€ 400.950,00	€ 356.400,00
72360	46	1. DG	2	NOW	44,05	47,80				7,51	€ 5.888,51	€ 316.688,00	€ 281.500,00

3 % Kundenprovision

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2025, Baubeginn Frühling 2024

Ein Stellplatz kann um € 25.000,- netto zzgl. 20% Ust. angekauft werden.

Betriebskosten: € 2,80 excl. MwSt/m² excl. Reparaturrücklage

Tiefgaragenplatz: € 25,00 excl. MwSt/Stellplatz

Die Betriebskosten wurden von der Hausverwaltung berechnet und dienen als Prognose.

Irrtum und Fehler vorbehalten.





Ihre EHL Planmappe

Kobelgasse 9, 1110 Wien

Wir leben
Immobilien.



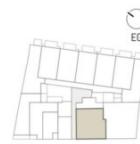
Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 1



KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TÜR1
Wohnräume 70,94 m²



3 ZIMMER 70,94 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 422.663,00, ANLEGER: € 375.700,

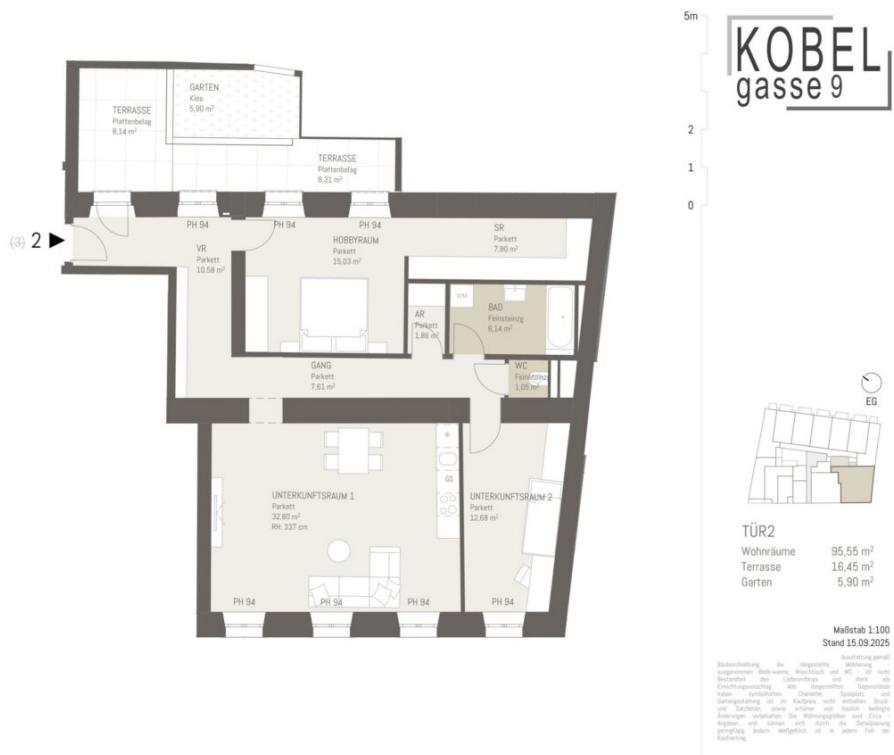


Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Wiedergabe der abgebildeten Wohnräume, Wohlräume und NC - ist nicht verbindlich. Die abgebildete Darstellung entspricht dem Entwurfszustand, alle abgebildeten Dimensionen und Abstände sind unverbindlich. Die abgebildete Darstellung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Stückpreisänderungen, Veränderungen der Wohnungsgrößen und Stückpreisänderungen sowie auch die tatsächliche Ausführung können Abweichungen von den abgebildeten Maßnahmen und in jedem Fall die Kaufpreisfestsetzung beeinflussen.

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 2



3 ZIMMER 95,55 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 594.788,00, ANLEGER: € 528.700,-

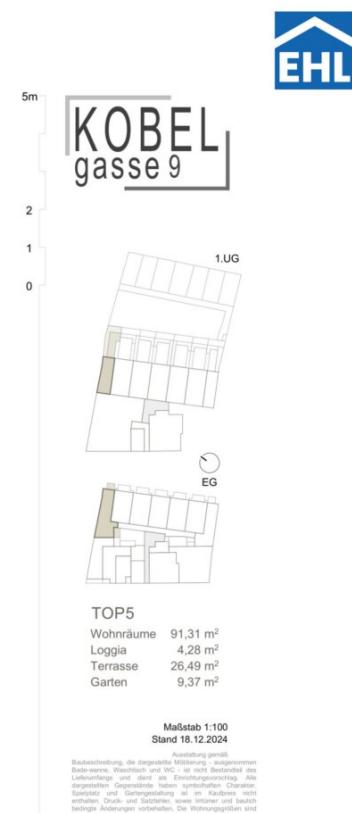


Kobelgasse 9, 1110 Wien



3 ZIMMER 91,31 m² WOHNFLÄCHE

TOP 5



KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 584.100,00, ANLEGER: € 519.200,

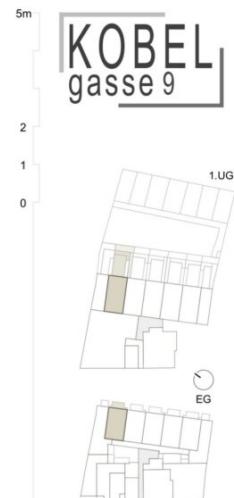


Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 6



KOBEL
gasse 9



TOP6

Wohnräume	108,47 m ²
Loggia	7,70 m ²
Terrasse	31,24 m ²
Garten	12,17 m ²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bade-warne, Wäschisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Garagenhofstellung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsröntgen sind circa - Angaben - und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

TOP 6

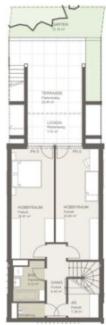


4 ZIMMER 108,47 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 747.788,00, ANLEGER: € 664.700,-



Kobelgasse 9, 1110 Wien



TOP 8
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200

4 ZIMMER 109,74 m² WOHNFLÄCHE



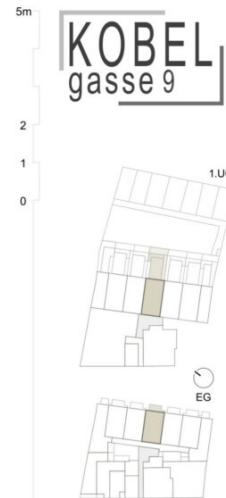
TOP 8



KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 755.438,00, ANLEGER: € 671.500,



KOBEL
gasse 9



TOP8

Wohnräume 109,74 m²
Loggia 7,70 m²
Terrasse 30,86 m²
Garten 12,16 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß:
Badezimmerspiegel, die eingeschaltete Mülleimer und die ausgetauschtes
Bade-warne, Waschmaschine und Vlies. Sie sind Teil des Grundbundes des
Liegenschafts- und dient als Einrichtungsbeschreibung. Alle
angewandten Maßnahmen und Ausstattungen sind im Kaufpreis nicht
enthalten. Der Käufer ist verpflichtet, die Ausstattung zu übernehmen.
Sollte es zu einer Veränderung der Ausstattung kommen, so kann dies
bedingte Änderungen vorstellen. Die Wohnungsgrundriss und
Drauf-Ansichten können leicht durch die Oderungs-
gegenstände anpassen. Maßnahmen, die aus der Oderungs-
gegenstände anpassen.



Kobelgasse 9, 1110 Wien



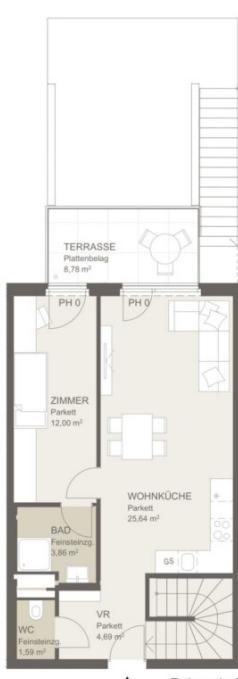
TOP 9
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



Untergeschoß

4 ZIMMER 108,37 m² WOHNFLÄCHE

TOP 9



▲ Erdgeschoß
9 (10)

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 695.000,00, ANLEGER: € 617.800,-



KOBEL
gasse 9



TOP9
Wohnräume 108,37 m²
Loggia 7,70 m²
Terrasse 31,10 m²
Garten 11,99 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß:
Badezimmerschrank, die eingeschaltete Mülleimer ist ausgenommen.
Bade-warne, Waschmaschine und Vorr. ist nicht Teil Inhalt des Lieferumfangs, und dient als Einrichtungsangebot. Alle angezeigten Werte sind geschätzte Werte. Die tatsächliche Einbaulage sowie Platz und Gemengedehnung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Der Kaufpreis ist ohne die tatsächliche Einbaulage und die tatsächliche Gemengedehnung zu verstehen. Die Wohnungsgrundriss und Cross-Over-Anlagen sind bereit für die tatsächliche Einbaulage und die tatsächliche Gemengedehnung. Die tatsächliche Einbaulage und die tatsächliche Gemengedehnung ist in jedem Fall zur Kaufvertragseröffnung geprüft zu sein. Maßgenau ist in jedem Fall zur Kaufvertragseröffnung geprüft zu sein.



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 10



KOBEL
gasse 9



4 ZIMMER 107,95 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 735.188,00, ANLEGER: € 653.500,



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 12



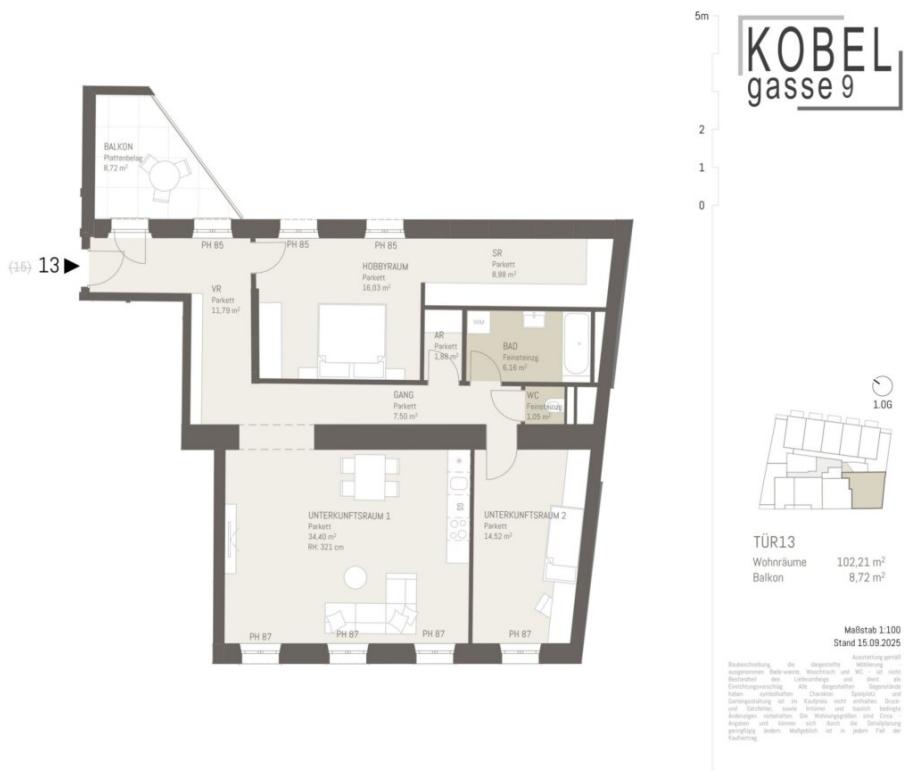
3 ZIMMER 74,46 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 468.338,00, ANLEGER: € 416.300,-

The logo for the European Hotel and Tourism Management School (EHL) is located in the bottom right corner. It consists of a blue square containing a white stylized house roof shape with the letters "EHL" written in white.

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 13



3 ZIMMER 102,21 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 653.175,00, ANLEGER: € 580.600,-



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 26



TOP26

Wohnräume 55,79 m²
Loggia 4,89 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Badausstattung, die eingeschaltete Menge ist ausgenommen.
Bade-warze, Waschbecken und WC ist nicht Teil Inhalt des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeschlag. Alle
angewandten Maße sind ungefähr. Die Angaben sind ohne
Spielplatz und Gemeinschaftsraum auf im Kaufpreis nicht
enthalten. Der Kaufpreis ist ohne Mietvertrag. Der Kaufpreis
bedingt Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrundriss und
Drauz- und Angaben sind nur so zu verstehen, wie durch den Detaillierten
Gespräch zwischen Käufer und Verkäufer ausgetauscht wurden.

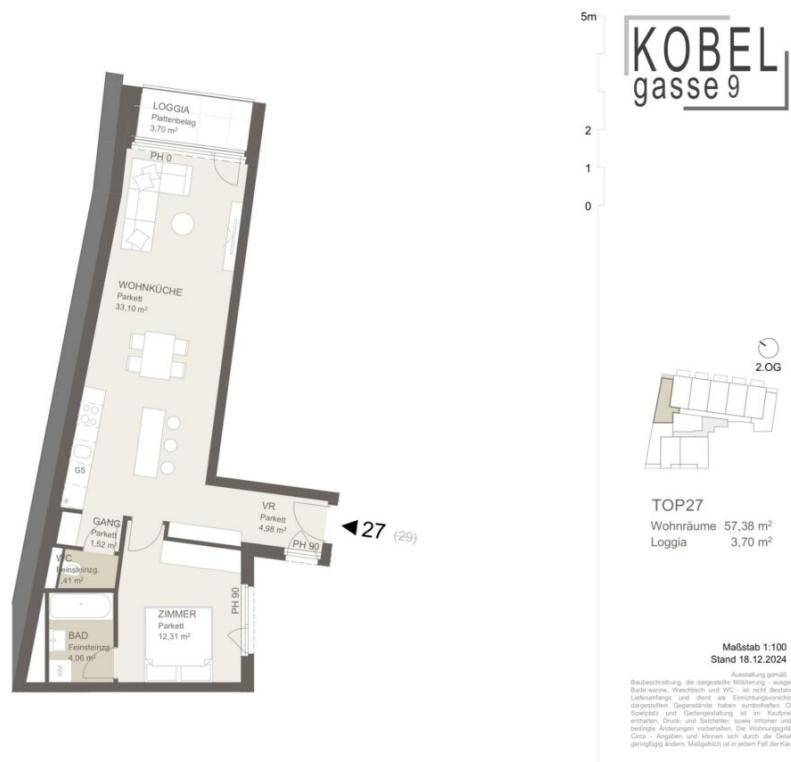
2 ZIMMER 55,79 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 368.438,00, ANLEGER: € 327.500,



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 27



2 ZIMMER 57,38 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 390.375,00, ANLEGER: € 347.000,-



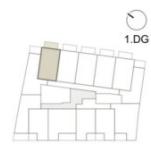
Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 41



KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TOP41
Wohnräume 52,35 m²
Balkon 8,35 m²



41 (43)

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Badewanne, die eingeschaltete Mülleimer und ausgetauschtes
Bade-warze, Waschmaschine und Vorr. ist nicht im Maßstab des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeschreibung. Alle
angewandten Maße sind ungeprüft. Die Angabe der Raum-
höhen und Raumgrößen ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Der Kaufpreis ist ohne die Kosten für die
bedingte Änderungen vorbehalt. Die Wohnungsgrößen sind
Durchs. Angaben. Die Käufer sind durch die Dokumentation
gerechtiglich informiert. Maßgenau ist in jedem Fall zur Kaufprüfung.

2 ZIMMER 52,35 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 400.950,00, ANLEGER: € 356.400,



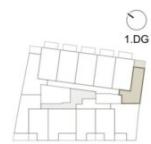
Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 46



KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TOP46
Wohnräume 44,05 m²
Terrasse 7,51 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Badausstattung, die eingeschaltete Möbel sowie der ausgetauschtes
Bade-warne, Waschmaschine und WC sind nicht Teil Inhalt des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsangebot. Alle
angewandten Maße sind ungeprüft und ohne Abzugswert. Der
Sitzplatz und Gemüsegartung ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Der Kaufpreis ist ohne Abzugswert. Der Kaufpreis ist
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Durchs. Angaben. Die Käufer sind durch die Dokumentation
gerechtiglich angesprochen. Maßgenau ist in jedem Fall zur Kaufprüfung.



2 ZIMMER 44,05 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 316.688,00, ANLEGER: € 281.500,



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Objektbeschreibung

Investieren Sie in zeitgemäße Lebensqualität und nachhaltige Rendite!

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem sich das Flair der Großstadt mit der Gemütlichkeit einer charmanten Kleinstadt verbindet. Hier, im pulsierenden 11. Bezirk Wiens, entsteht ein Wohnprojekt, das mehr als nur vier Wände bietet – es schafft einen Raum, der Lebensqualität in jeder Ecke atmet & die perfekten Voraussetzungen für ein Investmentobjekt bietet.

Wunderschöne Wohnungen in toller Lage

Investieren Sie in die Zukunft von Simmering und sichern Sie sich eine renditestarke Anlage in einem aufstrebenden Stadtteil mit vielversprechendem Potenzial. Diese Vorsorge-/Anlegerwohnungen bieten nicht nur attraktive Renditen, sondern auch die Möglichkeit, Teil einer modernen und lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Lassen Sie sich beeindrucken und holen Sie sich einen ersten [Einblick ins Projekt](#):
<https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g>

Das Projekt

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Investitionsmöglichkeit in hochwertige Vorsorge-/Anlegerwohnungen im aufstrebenden Bezirk Simmering, Wien. Das Projekt umfasst insgesamt 46 Tops mit Größen zwischen 44 und 110m², bestehend aus 2-4 Zimmern. Jede Einheit verfügt über großzügige Freiflächen, die den Bewohnern eine Verbindung zur Natur und eine entspannte Umgebung bieten. Eine hauseigene Tiefgarage garantiert bequemes Parken und zusätzlichen Komfort.

- 46 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m² bis 110 m²
- 2 – 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m²

Die Ausstattung

Moderne Einbauküchen sind insbesondere für Anleger ein Highlight – Ihre Mieter können sofort einziehen & Sie sofort Einnahmen generieren. Neben dieser hochwertigen Ausstattung bietet das Objekt noch folgende Details:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 199.000,- bis EUR 903.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,00 bis EUR 18,00 netto/m²

3 % Kundenprovision

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2025

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap