

Simmering's Charme, Wiens Flair: Investition in Lebensqualität & Zukunftspotenzial



Objektnummer: 72360

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:	44,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	281.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Ihr Ansprechpartner



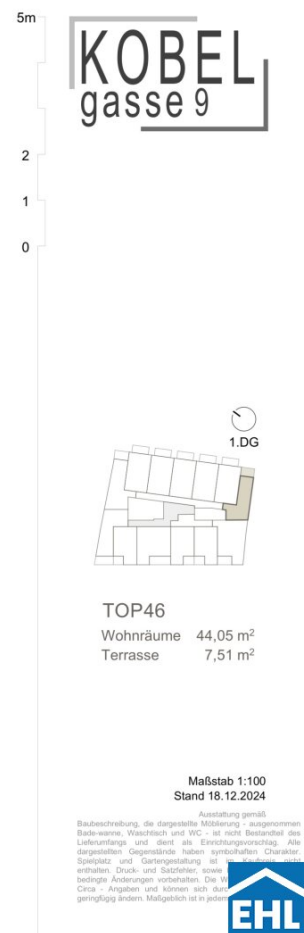
Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien











Kobelgasse 9, 1110 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	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.



Mitglied des
immobilienring.at



Ihre EHL Planmappe

Kobelgasse 9, 1110 Wien

Wir leben
Immobilien.

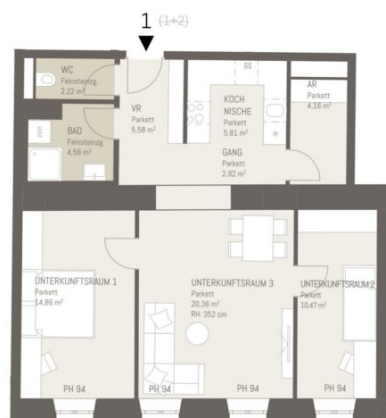


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 1



KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TÜR 1
Wohnräume 70,94 m²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Die Zeichnung ist eine schematische Darstellung der Wohnung. Sie ist nicht maßstabgetreu und ist nur zur Orientierung zu verwenden. Die Zeichnung ist nicht verbindlich und ist nicht als Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche zu verwenden. Die Zeichnung ist nicht verbindlich und ist nicht als Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche zu verwenden.

3 ZIMMER 70,94 m² WOHNFLÄCHE

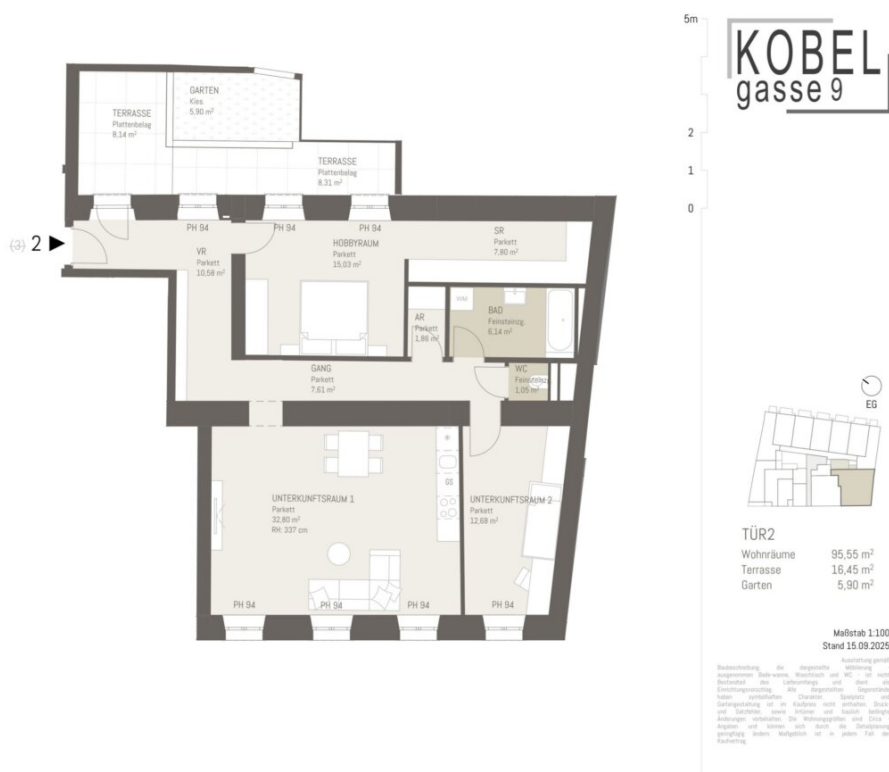
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 422.663,00, ANLEGER: € 375.700,



Mitglied des
immobilienring.at

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 2



3 ZIMMER 95,55 m² WOHNFLÄCHE

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



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 5



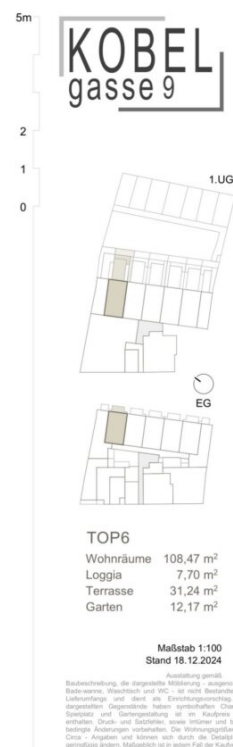
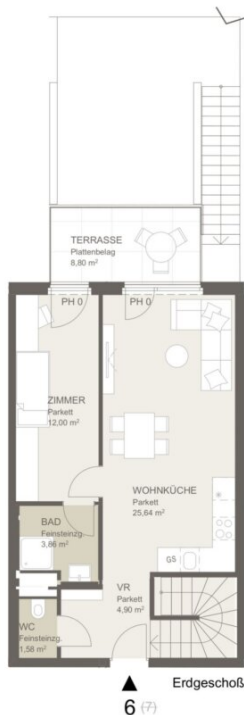
3 ZIMMER 91,31 m² WOHNFLÄCHE

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



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 6



4 ZIMMER 108,47 m² WOHNFLÄCHE

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



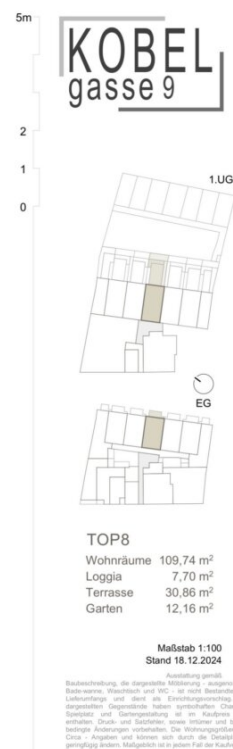
Mitglied des
immobilienring.at

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 8



TOP 8
Übersichtplan Garten
Maßstab 1:200



4 ZIMMER 109,74 m² WOHNFLÄCHE

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



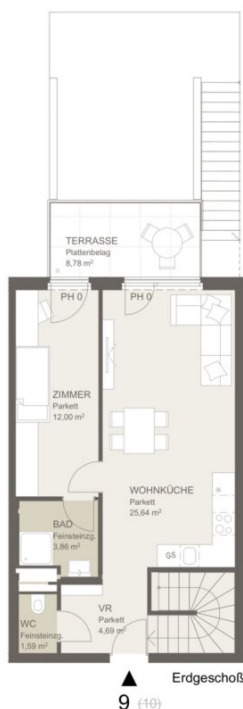
Mitglied des
immobilienring.at

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 9



TOP 9
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



4 ZIMMER 108,37 m² WOHNFLÄCHE

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



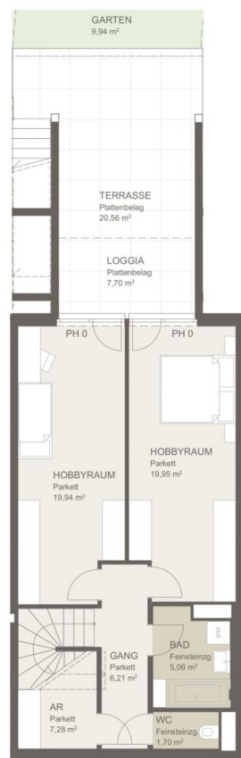
Mitglied des
immobilienring.at

Kobelgasse 9, 1110 Wien

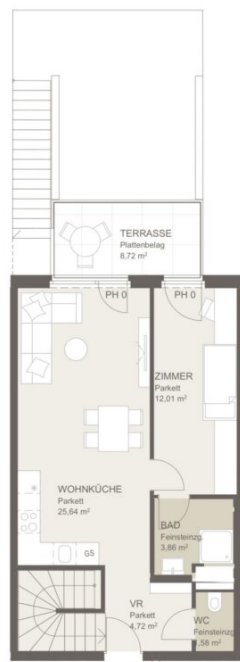
TOP 10



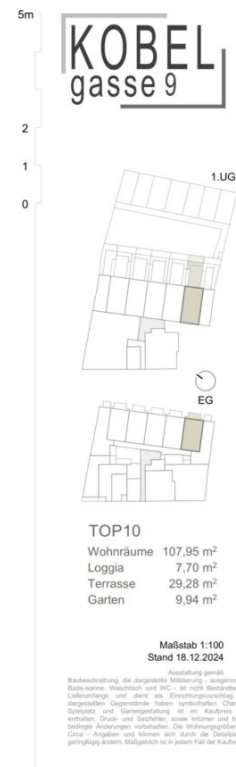
TOP 10
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



Untergeschoß



10 (11)



4 ZIMMER 107,95 m² WOHNFLÄCHE

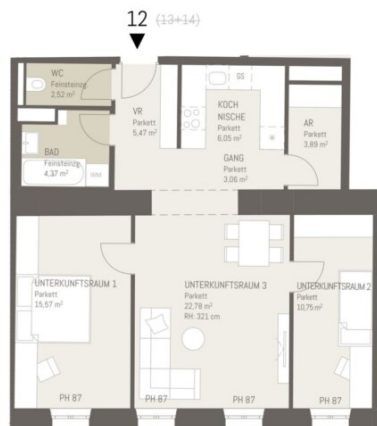
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 735.188,00, ANLEGER: € 653.500,



Mitglied des
immobilienring.at

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 12



KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TÜR12
Wohnräume 74,46 m²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Die Zeichnung ist eine schematische Darstellung der Wohnung. Sie ist nicht maßstabgetreu und ist nur zur Orientierung zu verwenden. Die Zeichnung ist nicht verbindlich und ist nicht als Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche zu verwenden. Die Zeichnung ist nicht verbindlich und ist nicht als Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche zu verwenden.

3 ZIMMER 74,46 m² WOHNFLÄCHE

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

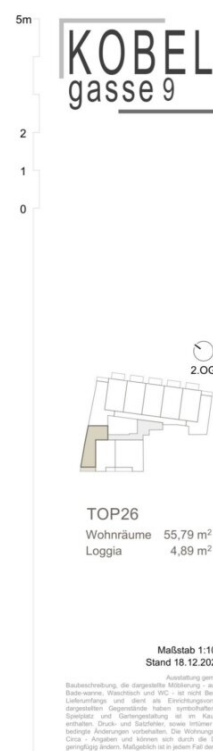
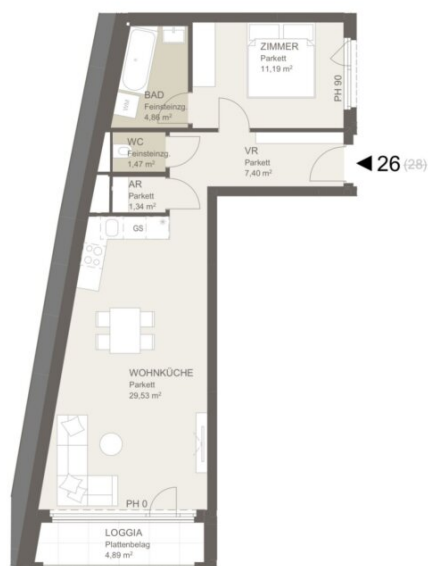


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 26



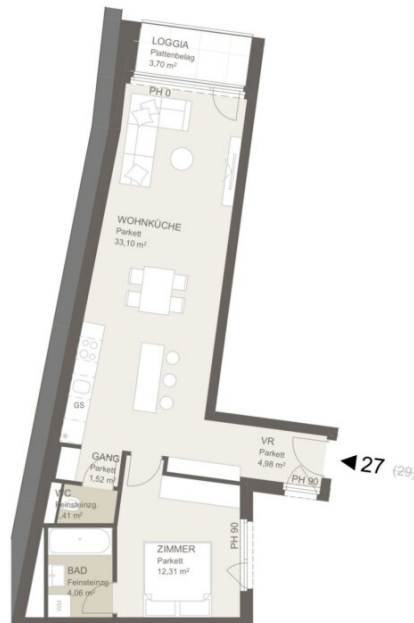
2 ZIMMER 55,79 m² WOHNFLÄCHE

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



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 27



KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TOP27

Wohnräume 57,38 m²
Loggia 3,70 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstellung gemäß:
Bauherrschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen
Bettwaren, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil des
Lohnentgelts und dient als Einrichtungsanregung. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.
Sonstige und Sachverhalte, die im Kaufpreis nicht
enthalten, Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und ähnlich
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Circu - Angaben und können sich durch die Detailplanung
geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

2 ZIMMER 57,38 m² WOHNFLÄCHE

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



Mitglied des
immobilienring.at

Kobelgasse 9, 1110 Wien

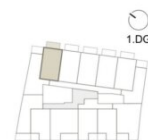
TOP 41



41 (43)

KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TOP41
Wohnräume 52,35 m²
Balkon 8,35 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstellung gemäß:
Bauzeichnungsverordnung, die dargestellte Maßstab - ausgezeichnete
Bauwerke, Wandbau und WC - ist nicht Bestandteil des
Lageplans und dient als Orientierungshilfe. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.
Sonder- und Sonderausstattungen sind im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Zeichnungen sowie Zeichnungen und Zeichnungen
bedeuten Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Cm - Angaben und können sich durch die Detailplanung
geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

2 ZIMMER 52,35 m² WOHNFLÄCHE

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



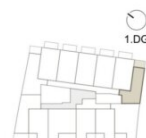
Kobelgasse 9, 1110 Wien

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

Ausstellung gemäß:
Bauzeichnung, die dargestellte Maßnahme - ausgenommen
Bauwerke, Maschinen und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Entscheidungsgrundlage. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.
Sonder- und Sonderanfertigungen sind im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Zeichnungsfehler sowie Irrtümer und
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Circu - Angaben und können sich durch die Detailplanung
geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

2 ZIMMER 44,05 m² WOHNFLÄCHE

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



Mitglied des
immobilienring.at

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.



Mitglied des
immobilienring.at

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):
<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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.