

Investieren in Wien: Simmering als Magnet für smarte Anleger



Objektnummer: 72386

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:	107,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	9,94 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	653.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









5m
KOBEL
gasse 9

TOP10	
Wohnräume	107,95 m ²
Loggia	7,70 m ²
Terrasse	29,28 m ²
Garten	9,94 m ²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstellung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möbelung - ausgenommen
Bade-warne, Waschisch und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Errichtungsvorschlag. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Werte
Circa - Angaben und können sich durch
geringenförmig ändern. Maßgeblich ist in jedem





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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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



TÜR1
Wohnräume 70,94 m²



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



Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Wiedergabe der abgebildeten Wohnungen, Wirtschaft und NC ist nicht verbindlich. Die abgebildete Darstellung ist eine vereinfachte Darstellung, die die wesentlichen Gebäude- und Raummerkmale zeigt. Die tatsächliche Darstellung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Stückpreis und andere Kosten sowie jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten werden nicht mit der abgebildeten Darstellung verknüpft. Die Wohnungsgrößen und Stückpreise basieren auf den tatsächlichen Maßnahmen und in jedem Fall auf Kaufpreis.



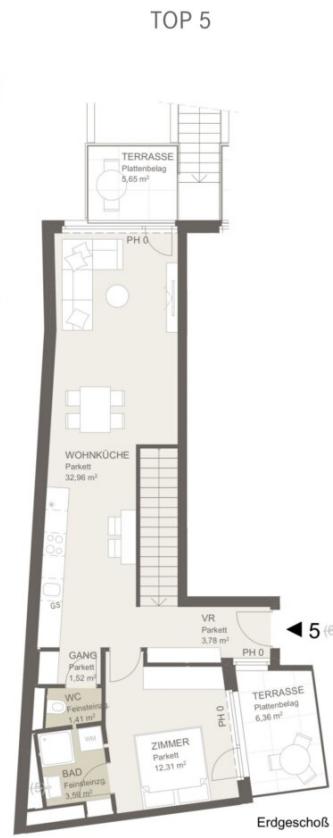
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien



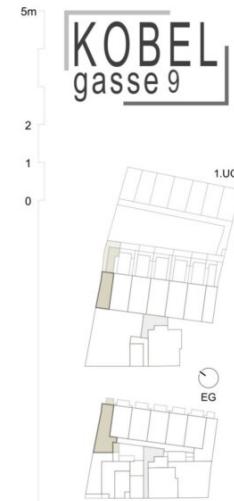
3 ZIMMER 91,31 m² WOHNFLÄCHE



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



KOBEL
gasse 9



TOP5
Wohnräume 91,31 m²
Loggia 4,28 m²
Terrasse 26,49 m²
Garten 9,37 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Bestandsbeschreibung, die dargestellte Möblierung ist ausgenommen.
Bade-warne, Waschmaschine und Vorr. ist nicht Teil Inhalt des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeschreibung. Alle angezeigten Maße sind unverbindlich. Die tatsächliche Wohn- und Sitzplatz- und Gemeingehärtung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Der Kaufpreis ist ohne Abzug zu verstehen. Es kann keine bedingte Änderungen vorbehalt. Die Wohnungsgrundriss und Grundrissangaben sind nur zur Orientierung und zur Orientierung geprägt inszeniert. Maßgenau ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Mitglied des
immobilienring.at

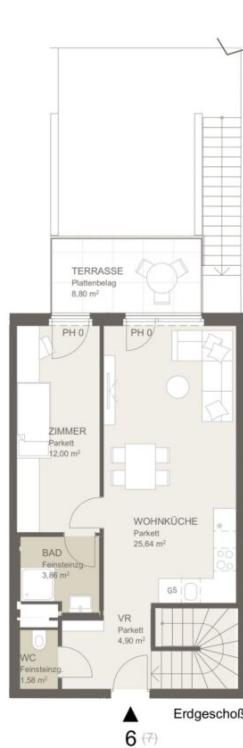
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien



4 ZIMMER 108,47 m² WOHNFLÄCHE

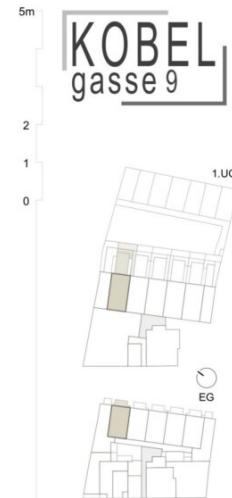
TOP 6



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



KOBEL
gasse 9



TOP6

Wohnräume 108,47 m²
Loggia 7,70 m²
Terrasse 31,24 m²
Garten 12,17 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß.
Badewanne, Waschbecken und WC sind nicht Teil des Liegenschafts- und dient als Einrichtungsbeschreibung. Alle angegebenen Werte sind geschätzte Werte. Der Kaufpreis ist abhängig von der tatsächlichen Ausstattung. Der Kaufpreis ist abhängig von der tatsächlichen Ausstattung. Der Kaufpreis ist abhängig von der tatsächlichen Ausstattung. Die Wohnungsgrundriss und Grundriss-Daten sind abhängig von den tatsächlichen Änderungen vorliegen. Die Wohnungsgrundriss und Grundriss-Daten sind abhängig von den tatsächlichen Änderungen vorliegen. Die Wohnungsgrundriss und Grundriss-Daten sind abhängig von den tatsächlichen Änderungen vorliegen.



Mitglied des
immobilienring.at

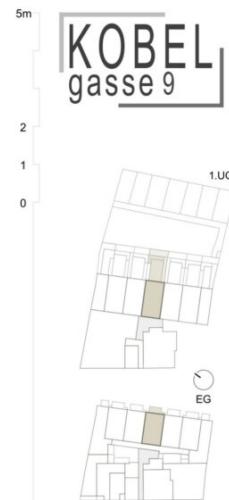
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 8



KOBEL
gasse 9



TOP8

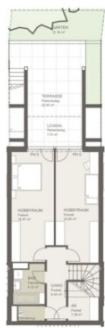
Wohnräume	109,74 m ²
Loggia	7,70 m ²
Terrasse	30,86 m ²
Garten	12,16 m ²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bade-warne, Waschisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Speisetisch und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfenster, sowie Emäler und baulich bedeutsige Änderungen vorbehalten. Bei Wohnungsbürgern sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung



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



TOP 8



4 ZIMMER 109,74 m² WOHNFLÄCHE



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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien



TOP 9
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200

4 ZIMMER 108,37 m² WOHNFLÄCHE



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

TOP 9



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 Größe des Sitzplatzes und Gehwegentfernung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Der Kaufpreis ist ohne die tatsächliche Größe zu verstehen. Die Wohnungsgrößen sind ohne die tatsächliche Größe zu verstehen. Die tatsächliche Größe ist in jedem Fall für den Kaufpreis.



Mitglied des
immobilienring.at

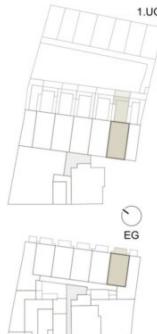
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 10



KOBEL
gasse 9



TOP10

Wohnräume	107,95 m ²
Loggia	7,70 m ²
Terrasse	29,28 m ²
Garten	9,94 m ²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

TOP 10



4 ZIMMER 107,95 m² WOHNFLÄCHE



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



Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 12



5m
2
1
0
KOBEL
gasse 9



TÜR12
Wohnräume 74,46 m²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Die Zeichnung, die dargestellte Ausstattung, die eingeschlossene Balkon- und Wohlfachfläche und NC-Fläche ist nicht verbindlich. Die Zeichnung ist ein Entwurf, alle dargestellten Dimensionen und Abstände sind geschätzte Werte. Die Zeichnung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Stückpreise und andere Angaben enthalten die Wohnungspreise und Diskontrabatte sowie jene Kosten, die im Kaufpreis enthalten sind. Der Kaufpreis ist ohne Mietgebühr und in jedem Fall für den Kaufpreis.

3 ZIMMER 74,46 m² WOHNFLÄCHE

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

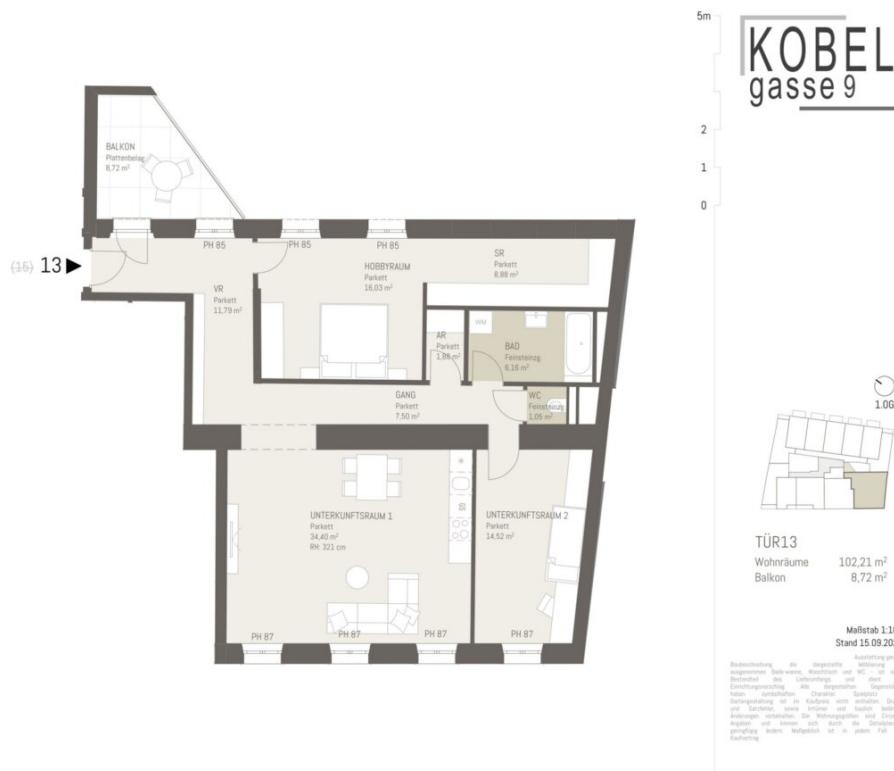


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 13



3 ZIMMER 102,21 m² WOHNFLÄCHE

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

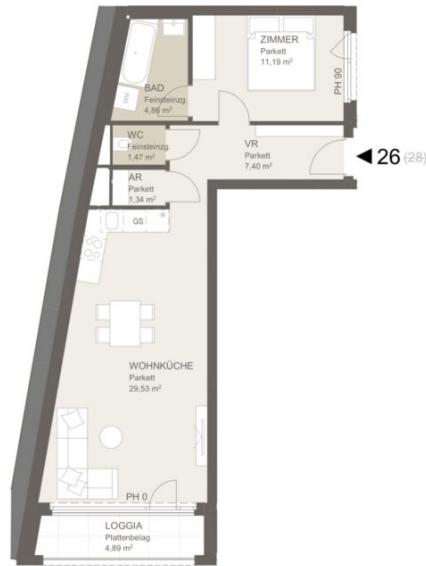


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 26



TOP26

Wohnräume 55,79 m²
Loggia 4,89 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Bestandszeichnung, die eingerichtete Möblierung ist ausdrücklich
Bade-warne, Waschmaschine und Vorräte ist nicht Teil des Grundrisses des
Liegeflächen- und dient als Einrichtungsbeschreibung. Alle
angrenzenden Räume sind in der Zeichnung eingezeichnet. Der
Sitzplatz und Gemüsegarten ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Der Kaufpreis ist ohne Verpflichtung an den Kaufvertrag
bedingte Änderungen vorbehalt. Die Wohnungsgrößen sind
Durchs. Angaben. Die Käufer sind zur Zeit des Kaufvertrags
gereifiglich in einem Maßgelein im gegen Fall zur Kaufvertrag.

2 ZIMMER 55,79 m² WOHNFLÄCHE

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

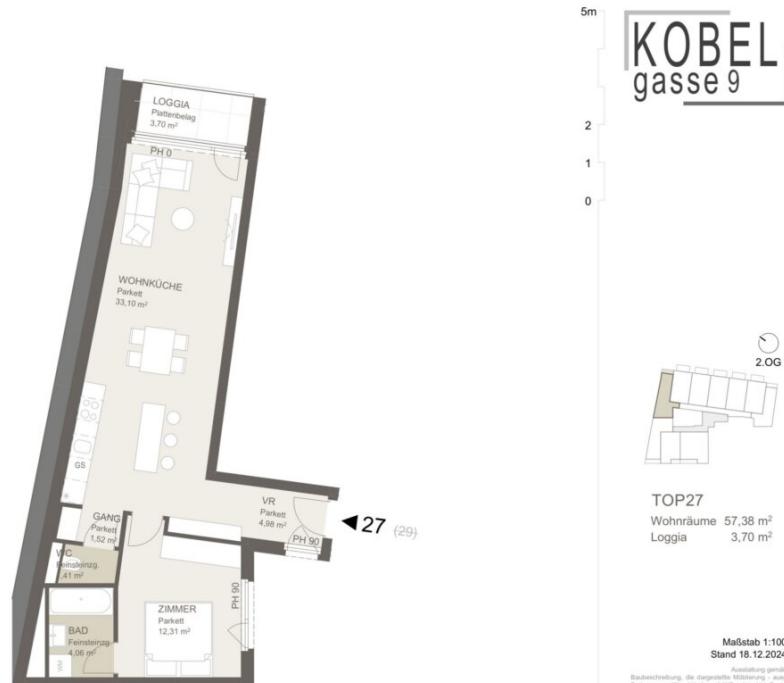


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 27



2 ZIMMER 57,38 m² WOHNFLÄCHE

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 41



KOBEL
gasse 9

5m
2
1
0



TOP41
Wohnräume 52,35 m²
Balkon 8,35 m²

Maßstab 1:100
Ausstattung gemäß.

Badezimmersitz, die eingeschaltete Mülleimer und ausgetauschtes
Bade-warne, Waschmaschine und Vorr. ist nicht im Innenraum des
Liegezimmers, und dient als Einrichtungsbeschlag. Alle
angrenzenden Räume sind mit einer Trennwand abgetrennt.
Sitzplatz und Gemüsegereitung ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Der Kaufpreis ist ohne die Kosten für die erforderlichen
bedürftigen Änderungen vorzuhalten. Die Wohnungsgrößen sind
Durchs. Angaben. Die Käufer sind zur Deckung der Kosten für
geregelte innen. Maßnahmen im gegen Fall vor der Kaufvertrag.



2 ZIMMER 52,35 m² WOHNFLÄCHE

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kobelgasse 9, 1110 Wien

TOP 46



5m
2
1
0
KOBEL
gasse 9



1.DG
TOP46
Wohnräume 44,05 m²
Terrasse 7,51 m²

Maßstab 1:100
Ausstattung gemäß.
Badewanne, die eingeschaltete Mülleimer und ausgetauschtes
Bade-warne, Waschmaschine und Vorr. ist nicht Teil der Grund des
Liegeflächen- und dient als Einrichtungsbeschreibung. Alle
angrenzenden Räume sind als geschlossene Räume dargestellt.
Sitzplatz und Gemeinschaftsraum ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Der Kaufpreis ist ohne Mietverzinsung. Der Kaufpreis
bedingt Änderungen vorbehalt. Die Wohnungsgrößen sind
Durchs. Angaben. Die Mietverzinsung durch den Vermieter
geprüft ist. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

2 ZIMMER 44,05 m² WOHNFLÄCHE

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN