

## **Investor-Chance Wien 23: Wohnungen mit Balkonen und Tiefgarage**



**Objektnummer: 92870**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canavesegasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,09 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	527.400,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



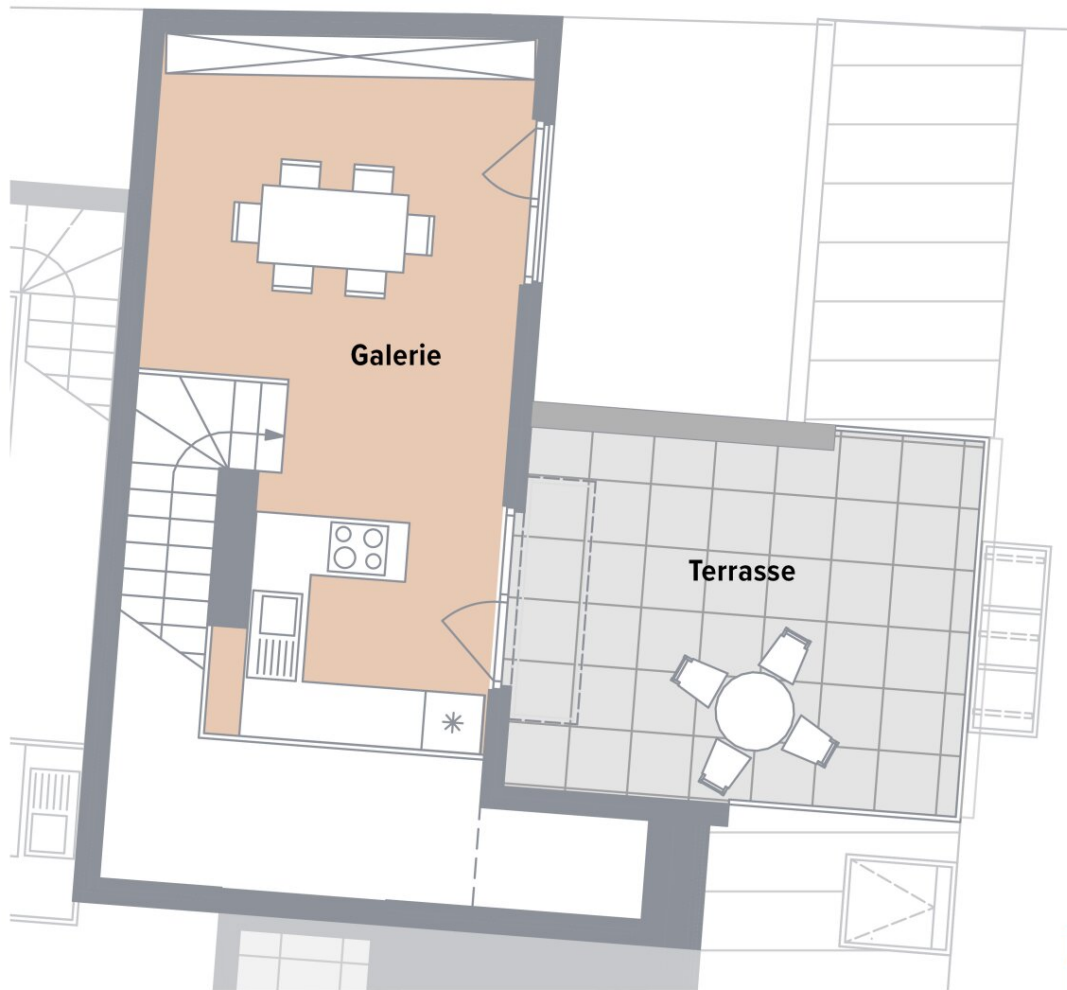




1. OG



2. OG



## Objektbeschreibung

### Smart investieren. Urban leben lassen. Zukunft bauen.

Sie suchen kein beliebiges Wohnprojekt, sondern ein Investment mit Charakter, Substanz und langfristigem Potenzial? Dann lohnt sich ein genauer Blick auf die Canavesegasse 4 in Wien-Liesing.

Hier entsteht ein modernes Neubauprojekt, das genau dort ansetzt, wo nachhaltige Nachfrage, urbane Lebensqualität und durchdachte Architektur zusammenkommen. Ruhig gelegen, im Herzen von Atzgersdorf – einem Stadtteil, der seinen gewachsenen Charme bewahrt und gleichzeitig stark von der Entwicklung des 23. Bezirks profitiert.

### Ein Projekt, das der Markt will

Geplant sind zwei kompakte Baukörper mit insgesamt 18 Eigentums- und Vorsorgewohnungen, ergänzt durch 4 Büro- bzw. Ordinationseinheiten. Diese Kombination sorgt für zusätzliche Belebung und macht das Projekt vielseitig und stabil aufgestellt.

Die Wohnungsgrößen von 42 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup> treffen exakt den Nerv des Marktes – ideal für Singles, Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter. Jede Einheit verfügt über private Freiflächen in Form von Garten, Balkon oder Terrasse – ein klares Plus in der Vermietung.

### Komfort, der sich rechnet

- Tiefgarage mit 20 PKW- und 2 Motorradstellplätzen
- Fahrradabstellraum
- Eigenes Kellerabteil pro Wohnung

Diese Basics sind heute kein Nice-to-have mehr, sondern ein entscheidender Faktor für Wertstabilität und Nachfrage.

### **Moderne Ausstattung. Nachhaltig gedacht.**

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Qualitative Sanitärausstattung
- 3-fach-verglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz

Ein Setup, das Betriebskosten optimiert, den Wohnkomfort erhöht und dein Investment zukunftssicher macht.

### **Lage mit Entwicklungspotenzial**

Atzgersdorf ist ruhig, grün und trotzdem bestens angebunden. Der historische Ortskern liegt praktisch vor der Haustür, Nahversorgung, Schulen und Erholungsräume sind schnell erreichbar.

Öffentlich top angebunden.

- S-Bahn S2, S3, S4 – Richtung Floridsdorf oder Wiener Neustadt
- Buslinien 6A, 58A, 58B zur U4 Hietzing
- 60A, 66A zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten

Genau diese Mischung sorgt für konstante Nachfrage – heute und morgen.

## **Warum das für Sie spannend ist?**

- Provisionsfreier Kauf
- Neubau mit geplanter Fertigstellung Ende 2027 / Anfang 2028
- Hohe Vermietbarkeit durch Lage, Ausstattung und Grundrisse
- Ideal für Vorsorge, Vermietung oder langfristigen Vermögensaufbau

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 239.000,- bis EUR 578.400,00,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,50 bis EUR 18,00 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer**

## **Fertigstellung: Ende 2027/Anfang 2028**

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <225m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <4.600m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.575m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <200m

Post <1.550m

Polizei <1.550m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.775m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <2.325m

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.