

## Modernes Wohnen im grünen Süden Wiens



jetzt -3,5%  
Vorverkaufsbonus  
sichern!

gültig bei Abgabe eines Kaufanbotes  
bis 31.07.2026



Objektnummer: 92825

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:                   | 86,29 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 3,10 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 477.200,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



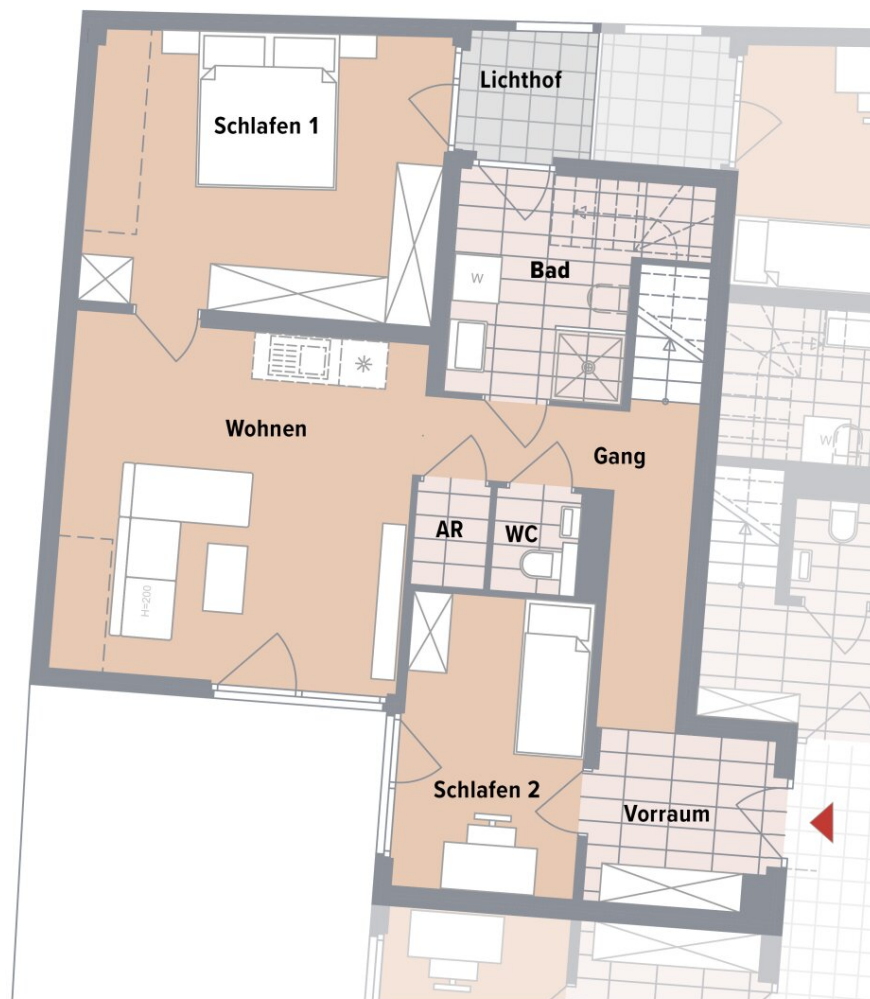
Mitglied des  
immobilienring.at



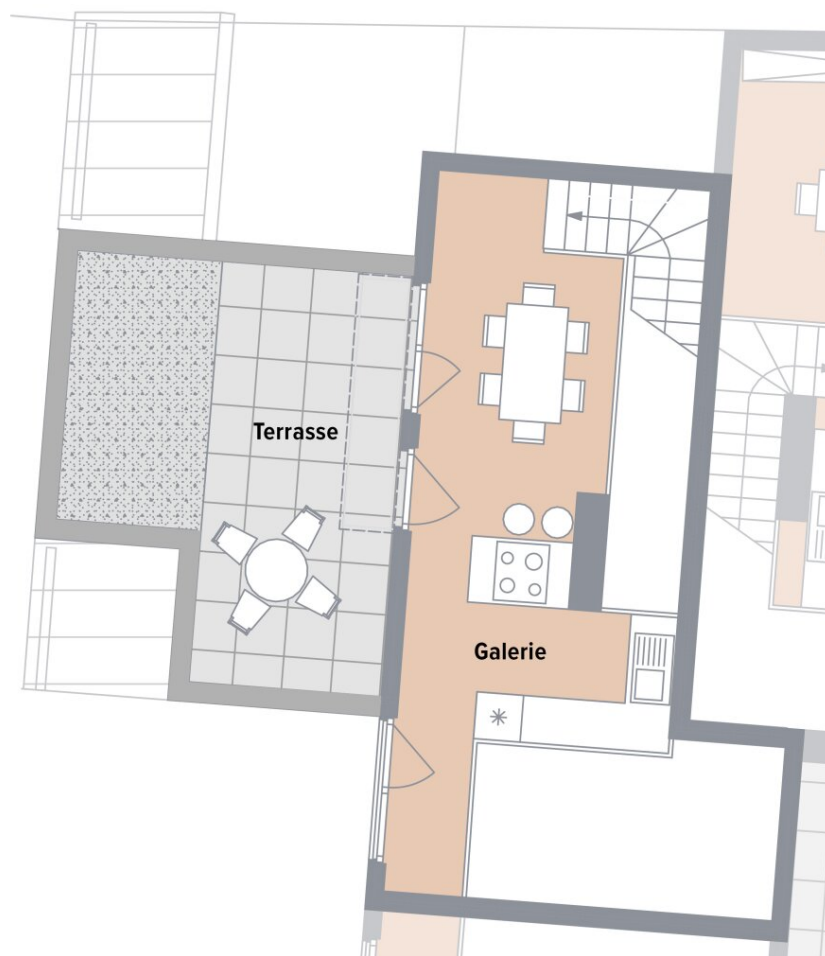




1. OG



2. OG



## Objektbeschreibung

### CANAVESEGASSE 4

Mit viel Sorgfalt und Weitblick wird in der Canavesegasse 4 im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing ein modernes und lebenswertes Wohnprojekt entwickelt.

Eingebettet im charmanten Stadtteil Atzgersdorf, liegt das Grundstück in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Straße – nur wenige Schritte von der historischen Kirche im Ortskern entfernt. Ein Ort, an dem Tradition auf zeitgemäße Architektur trifft.

Der geplante Neubau überzeugt durch durchdachte Architektur und hohe Wohnqualität: Balkone, Terrassen und großzügige Grünflächen schaffen private Rückzugsorte, während eine Tiefgarage für Komfort im Alltag sorgt. Ergänzt wird das Wohnangebot durch gewerbliche Flächen, die dem Projekt zusätzliche Lebendigkeit verleihen.

Insgesamt entstehen zwei Baukörper mit 18 Wohnungen ergänzt durch attraktive Freiflächen. Das Untergeschoss bietet eine Tiefgarage mit 20 PKW-Stellplätzen sowie 2 Motorrad-Stellplätzen.

Ein Projekt, das nicht nur Wohnraum schafft, sondern ein neues Zuhause – durchdacht, wertig und eingebettet in ein gewachsenes Umfeld.

**geplante Fertigstellung:** ca. Ende 2027/Anfang 2028

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!**

#### Das Projekt:

- 18 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 4 Büros bzw. Ordinationen
- Wohnungsgrößen von 42 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Fahrradabstellraum

- Ein Kellerabteil je Wohnung
- Private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen

### **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenliegender Sonnenschutz

### **Die Lage & Infrastruktur:**

Die Canavesegasse 4 liegt im charmanten Stadtteil Atzgersdorf im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die ruhige, alleeartige Wohnstraße befindet sich nahe dem historischen Ortskern und bietet eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind rasch erreichbar, während Grünflächen und Erholungsräume in der Umgebung für hohe Lebensqualität sorgen.

### **Öffentliche Anbindung:**

Schnellbahn: S2, S3 und S4: von Bahnhof Atzgersdorf bis Wien Floridsdorf bzw. Wiener

Neustadt.

Buslinien: 6A, 58A und 58B Verbindung zu U4-Station „Hietzing“, 60A und 66A Verbindung Bahnhof Wien

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.