

# Grünes Wohnen an der Donau – Nachhaltige Garten- und Hofwohnungen als Anlagechance



**Objektnummer: 81185**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Traisengasse                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 47,41 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 2,51 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 276.300,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea PÖCHHACKER; MSc

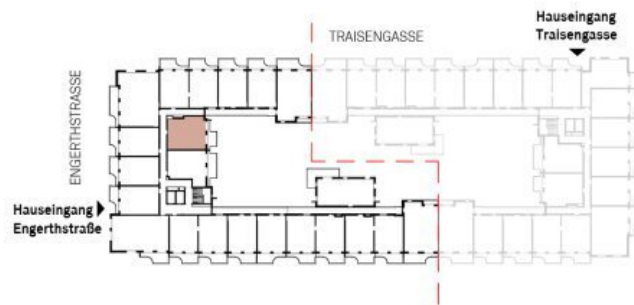
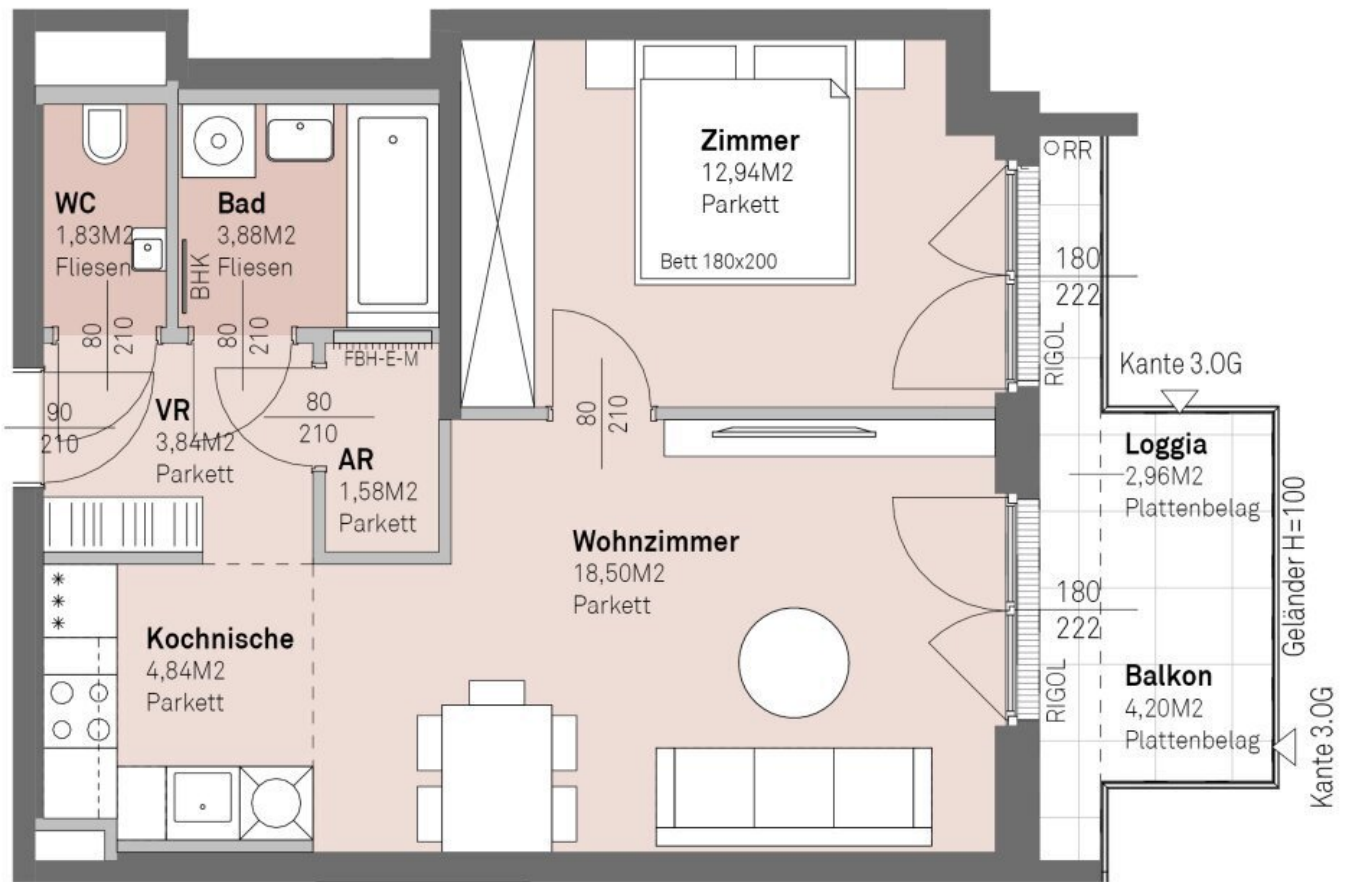
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







↗ NORDEN



## Objektbeschreibung

Direkt an der Donau entsteht das exklusive Wohnprojekt Traisengasse 20–22 – ein moderner Neubau, der beste Voraussetzungen für langfristige Vermietung und eine hohe Rendite bietet. Die klar gestaltete Architektur, der großzügige Innenhof mit Grünflächen und die hervorragende Lage am Wasser machen diese Immobilie zur idealen Investition.

### **Attraktive Wohnvielfalt für Familien und Generationen**

Das Projekt umfasst 269 Eigentumswohnungen, die durchdachte Grundrisse und eine breite Auswahl an Wohnungsgrößen bieten – von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien zugeschnitten sind. Auch für Mehrgenerationen-Wohnen ist dieser Standort ideal. Die familienfreundliche Umgebung mit Spielplatz und Gemeinschaftsräumen sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht die Wohnungen besonders begehrt bei Mietern.

### **Hohe Renditen durch begehrte Lage und Infrastruktur**

Dank der unmittelbaren Nähe zur Donauinsel und der schnellen Anbindung an das Wiener Stadtzentrum zieht das Objekt eine breite Zielgruppe an – von Familien bis hin zu Berufspendlern und naturverbundenen Stadtbewohnern. Die Verbindung von urbanem Leben und Natur schafft eine anhaltend hohe Nachfrage, die eine attraktive Mietrendite sichert.

### **Werte schaffen mit zukunftsorientierten Standards**

Dieses Projekt setzt auf langlebige und umweltfreundliche Bauweise: Die Photovoltaikanlage auf dem Dach und moderne Materialien tragen zu einem nachhaltigen Energiehaushalt bei. Diese Maßnahmen senken die Betriebskosten und steigern den Wert Ihrer Immobilie.

### **Vorteile für Kapitalanleger auf einen Blick**

- 269 Eigentumswohnungen für flexible Nutzung
- Verschiedene Wohnungsgrößen (2 bis 4 Zimmer, ca. 38–124 m<sup>2</sup>)
- Attraktive Außenbereiche: Gärten, Balkone, Loggien und Dachterrassen
- Direkte Nähe zum Naherholungsgebiet Donauinsel
- Grünanlagen und Spielplatz im Innenhof
- 125 Tiefgaragenstellplätze
- Exklusive Ausstattung (Feinsteinzeug, Eichenparkett, moderne Sanitärausstattung)
- Effiziente Fußbodenheizung und Photovoltaikanlage für nachhaltige Energienutzung
- Ideal für langfristige Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial

**Setzen Sie auf ein Investment, das durch Standortqualität, Flexibilität und Zukunftssicherheit überzeugt – Ihre Investition in langfristige Renditen und Wertzuwachs.**

### **Erstklassige Lage für höchste Mieterzufriedenheit**

In der Traisengasse 20–22 im Herzen des 20. Wiener Bezirks genießen Ihre Mieter die perfekte Balance aus Stadtnähe und grüner Umgebung. Die Lage am Donaukanal und der Augarten laden zu Freizeit und Entspannung ein, während die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ins Zentrum von Wien kurze Wege sichert.

### **Infrastruktur vor Ort**

- Buslinien: 5A, 11A, 11B, 37A
- S-Bahn-Stationen: Traisengasse und Handelskai

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 192.700,- bis EUR 1.181.700,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,25 bis EUR 14,50 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für Käufer (bis Baubeginn)**  
**Fertigstellung: Ende 2027**

**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 <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap