

Willkommen am Donauufer – Urbanes Lebensgefühl und Natur als wertbeständige Anlage



Objektnummer: 81160

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:	77,14 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	10,51 m ²
Keller:	1,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	383.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

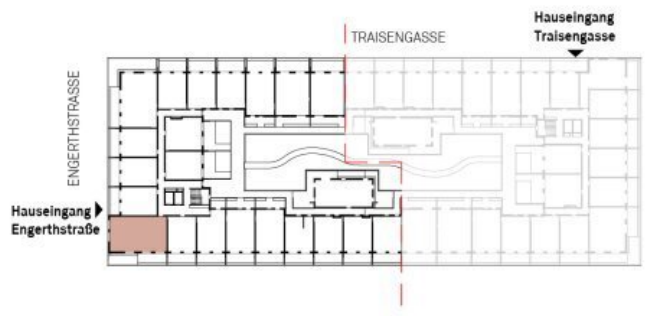
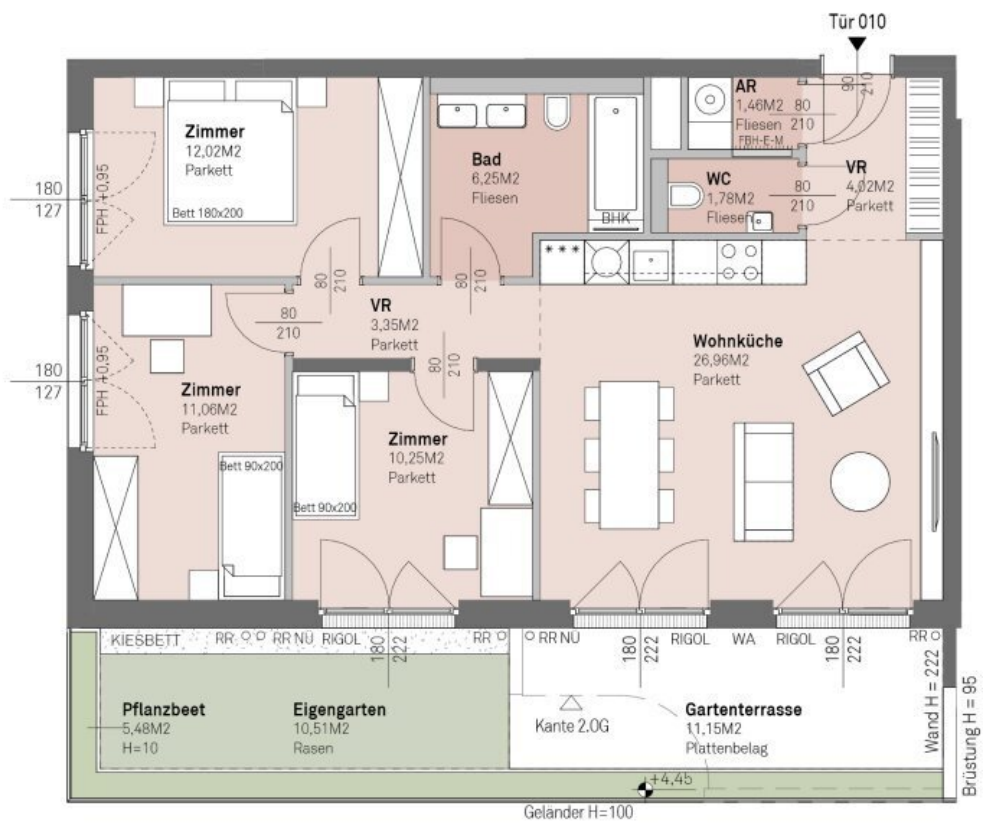
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







↗ 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 m²)
- 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/m²

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