



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Bonygasse 2-8, A-1120 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.





# Bonygasse 2-8, A-1120 Wien

Investieren mit Charakter und Geschichte

## Wohnen im preisgekrönten Revitalisierungsprojekt – attraktive Vorsorgeimmobilie in Meidling

In der Bonygasse 2-8 im 12. Wiener Gemeindebezirk entstand durch die behutsame Revitalisierung ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftsensemble mit unverwechselbarem Charakter. Das historische Bestandsgebäude wurde umfassend totalsaniert und teilweise durch Neubauten ergänzt.

Das Projekt verbindet industrielle Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und moderner Architektur. Für die qualitätsvolle Umsetzung wurde die Anlage 2012 mit dem Wiener Stadterneuerungspreis ausgezeichnet. Es entstanden 62 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit durchdachten Grundrissen sowie ergänzende Geschäftsflächen. Der Erstbezug erfolgte nach vollständiger Renovierung und Modernisierung.

Die Kombination aus Geschichte, architektonischer Qualität und moderner Technik schafft eine nachhaltige Wertbasis und macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Vorsorgeimmobilie im aufstrebenden Meidlinger Umfeld. Die gefragte Wohnlage sowie die hochwertige Ausführung bieten beste Voraussetzungen für langfristige Vermietbarkeit und stabile Erträge.

### Die Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Materialien, klare Linien und ein modernes Wohngefühl – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung. Großzügige Fensterflächen und teilweise überdurchschnittliche Raumhöhen – typisch für ehemalige Fabriksgebäude – sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Ambiente, das bei Mietern besonders gefragt ist.

#### Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen
- Erstbezug nach Sanierung
- Beheizung über Fernwärme
- Holz-/Alufenster mit sehr guten Wärmedämmwerten
- Hohe Fensterflächen für helle Wohnräume
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen

- Feinsteinzeug in Bädern und Nassräumen
- Einlagerungsräume für die Wohnungen
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz

## Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einem dynamischen Wiener Stadtteil mit gewachsener Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, revitalisierten Gewerbeobjekten und modernen Neubauten – ein urbanes Umfeld mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Die Lage bietet eine gelungene Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Nahversorger, Cafés, Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein klarer Pluspunkt für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

## Öffentliche Anbindung

- Bahnhof Wien Meidling in gut erreichbarer Nähe (S-Bahn, Regional- & Fernzüge)
- U6 (Niederhofstraße / Bahnhof Meidling) mit schneller Nord-Süd-Verbindung
- Mehrere Buslinien im direkten Umfeld
- Straßenbahnanschlüsse in Bezirksnähe
- Badner Bahn im erweiterten Einzugsgebiet

## Fertigstellung: bereits erfolgt

\*Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden.

Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen.

Diese Struktur bietet insbesondere Käuferinnen und Käufern Vorteile, die ihre Immobilie im Rahmen der Kleinunternehmerregelung vermieten möchten. Da keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird, entsteht keine Verpflichtung zum Vorsteuerabzug sowie zu entsprechenden umsatzsteuerlichen Verrechnungen oder laufenden Meldungen.

Damit bietet dieses Modell eine klare, transparente und administrativ schlanke Lösung für Investorinnen und Investoren, die eine langfristige Vermietung ohne

umsatzsteuerliche Komplexität anstreben.

Für weiterführende Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### **Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.**

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.

#### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragsserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

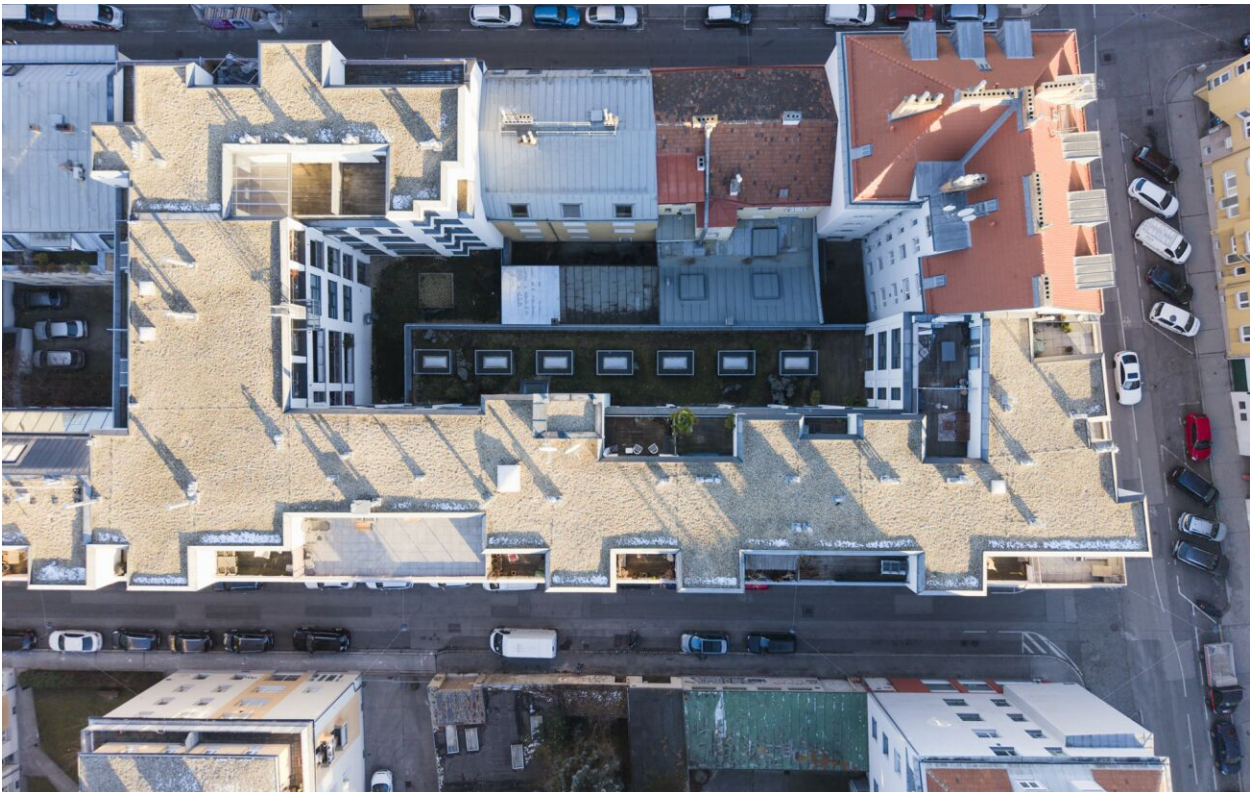
#### **Energieausweis:**

Gültig bis: 16.12.2028

HWB:  46,47 kWh/m²a

fGEE:  1,08

## Fotos







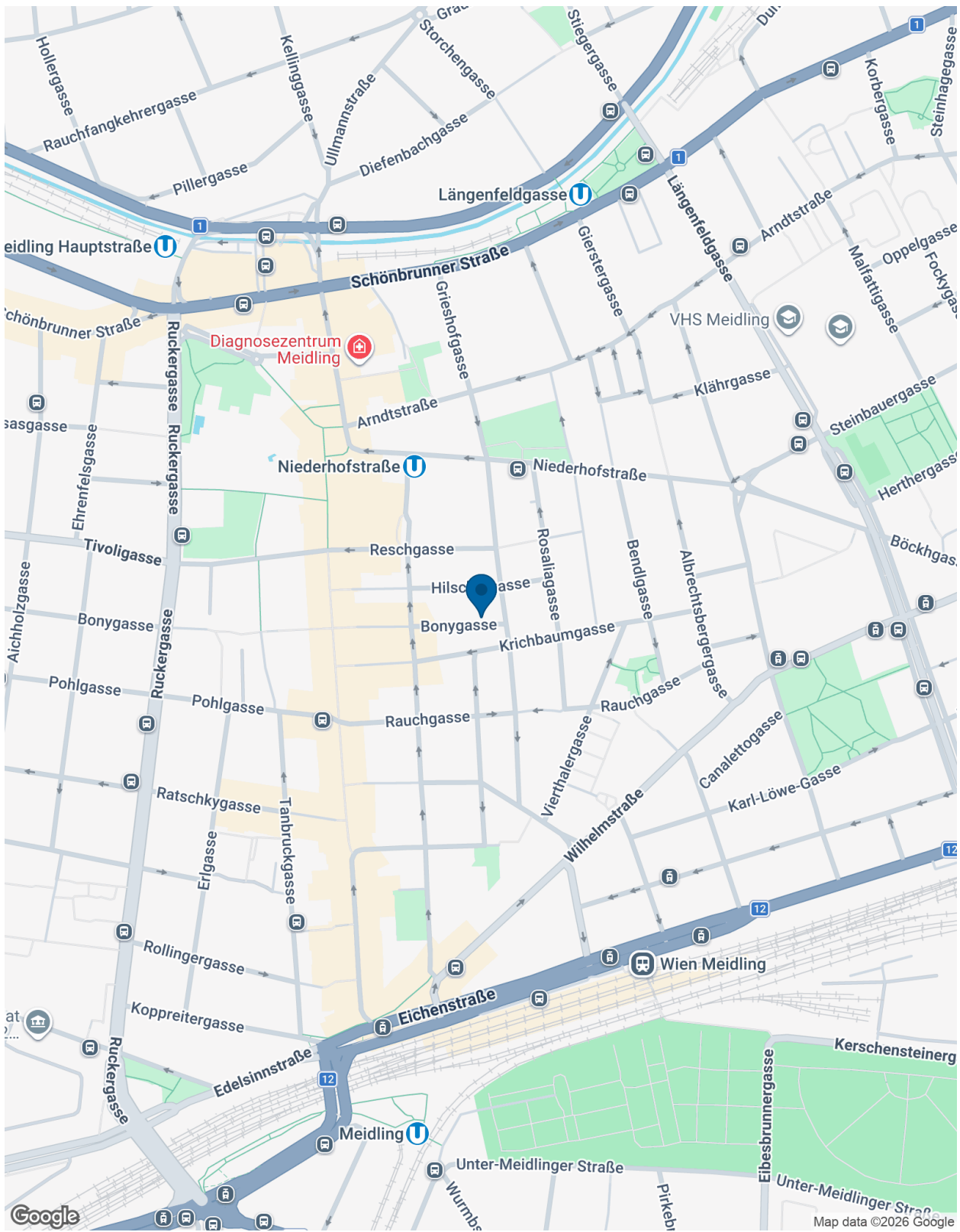








## Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

