



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Canavesegasse 4, A-1230 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Canavesegasse 4, A-1230 Wien

Neubau Wohnbauprojekt im Süden Wiens

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 m² bis 115 m²
- 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, alleearartige 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter 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:

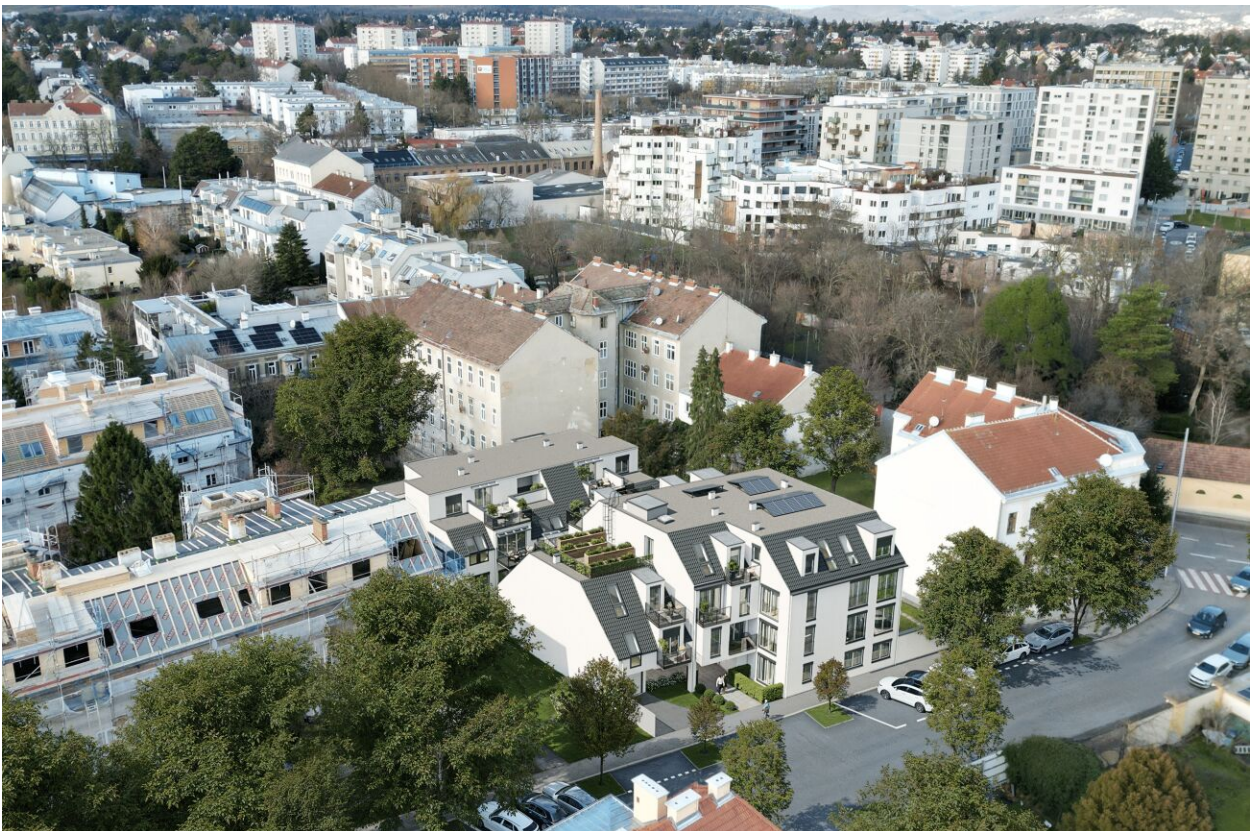
HWB: **B** 31 kWh/m²a

fGEE: **B** 0,75

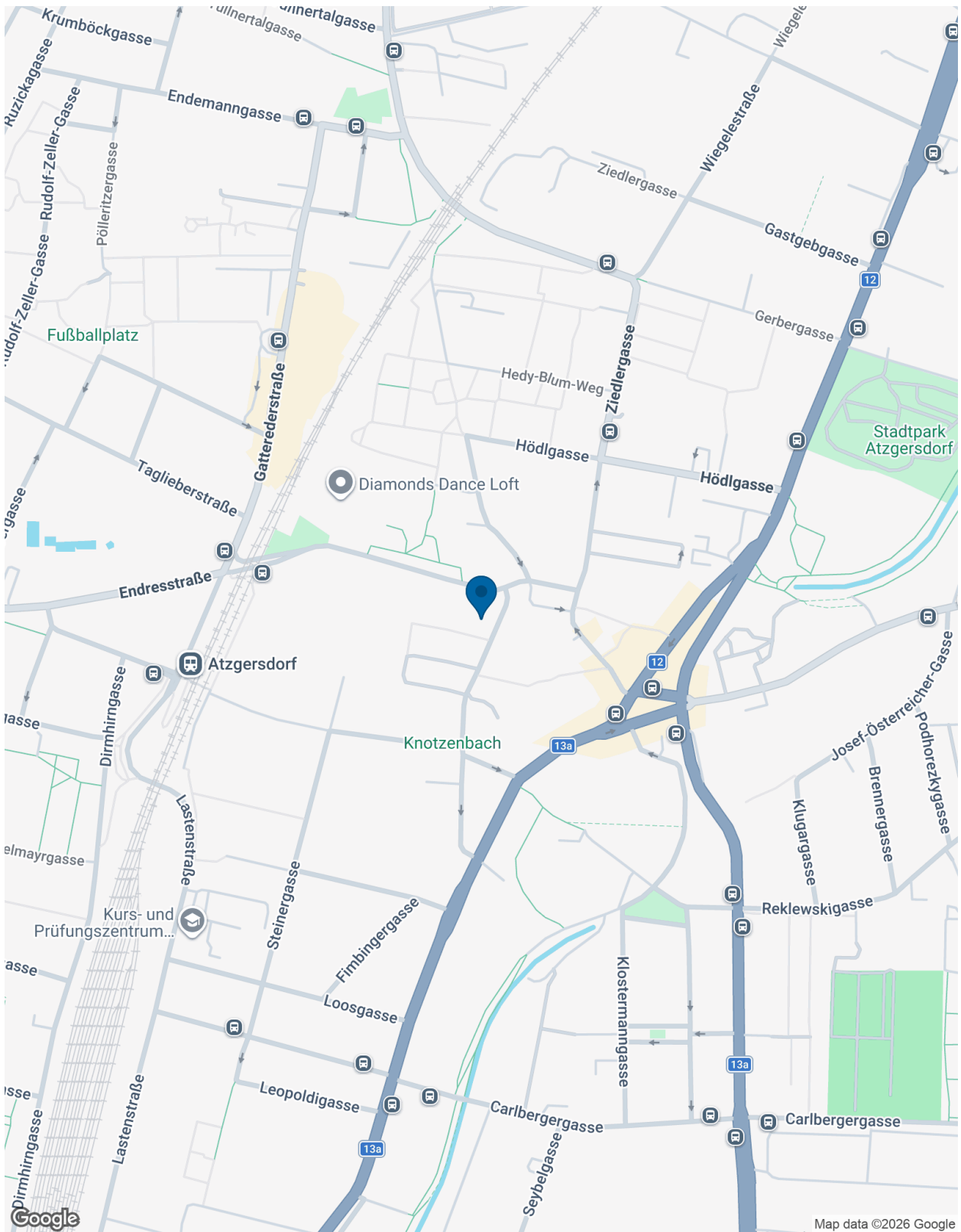
Fotos







Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

