



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Hausgrundweg 3, A-1220 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Hausgrundweg 3, A-1220 Wien

Ausstattung mit Stil und Anspruch

MARTHA – Urbaner Wohnkomfort trifft auf nachhaltige Investmentchancen

In bester Lage im Westen des 22. Bezirks entsteht mit dem Projekt **Hausgrundweg 3** ein modernes Wohn- und Geschäftsgebäude, das durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und exzellente Infrastruktur überzeugt.

Die Liegenschaft bietet **optimale Voraussetzungen für ein attraktives Vorsorgeinvestment**: hohe Bevölkerungsdichte, stabile Mietentwicklung sowie unmittelbare Nähe zu öffentlichem Verkehr und Nahversorgung machen diesen Standort besonders gefragt.

Der attraktive Wohnungsmix mit Freiflächen – Balkone, Loggien, Terrassen und Eigengärten – schafft ein **nachhaltiges Gesamtpaket mit starker Nachfrageperspektive**.

Flexibilität für Anleger:innen: Die Wohnungen können **einzelnd oder als Paket erworben** werden – ideal für Investoren, die gezielt einzelne Einheiten erwerben oder gleich mehrere Wohnungen auf einmal sichern möchten.

Das Projekt

- 3 Townhouses
- 27 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 8 Tiefgaragenplätze
- 1 - 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 31 m² und 90 m²
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Die Ausstattung

Das Projekt besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fußbodenheizung über Fernwärme, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Raffstores sowie moderne Sanitäreinrichtungen. Küchen mit allen Geräten sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Bauweise entspricht modernen Energiestandards – inklusive Fernwärmeanschluss, vorbereiteter Klimaanlage in den Dachgeschossen und großzügiger Belichtung in allen Wohneinheiten. Die Freiflächen bieten einen hohen Wohnkomfort mit viel Tageslicht und Privatsphäre. Eine Tiefgarage mit optionalen E-Ladestationen rundet das Angebot ab. Ein Stellplatz kann um € 25.000,00 netto

erworben werden.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt im aufstrebenden Bezirk Donaustadt, im direkten Umfeld der Erzherzog-Karl-Straße. Die Umgebung besticht durch eine ausgezeichnete Nahversorgung, Grünanlagen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie die Sportanlage Stadlau mit Kletterhalle, Schwimmbad und Fußballplätzen.

Durch die fußläufig erreichbaren U-Bahn-Stationen Stadlau und Hardeggasse sowie die nahegelegene S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße ist eine hervorragende öffentliche Anbindung gegeben. Gleichzeitig bietet die Lage ein hohes Maß an Ruhe – ideal für künftige Mieter:innen, die urbanes Leben und Rückzugsmöglichkeiten kombinieren möchten.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 172.200, - bis EUR 576.100, - netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 16,50 bis EUR 18,50 netto/m²

3% Kundenprovision

Baustart: Jänner 2026

Fertigstellung: 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.

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:

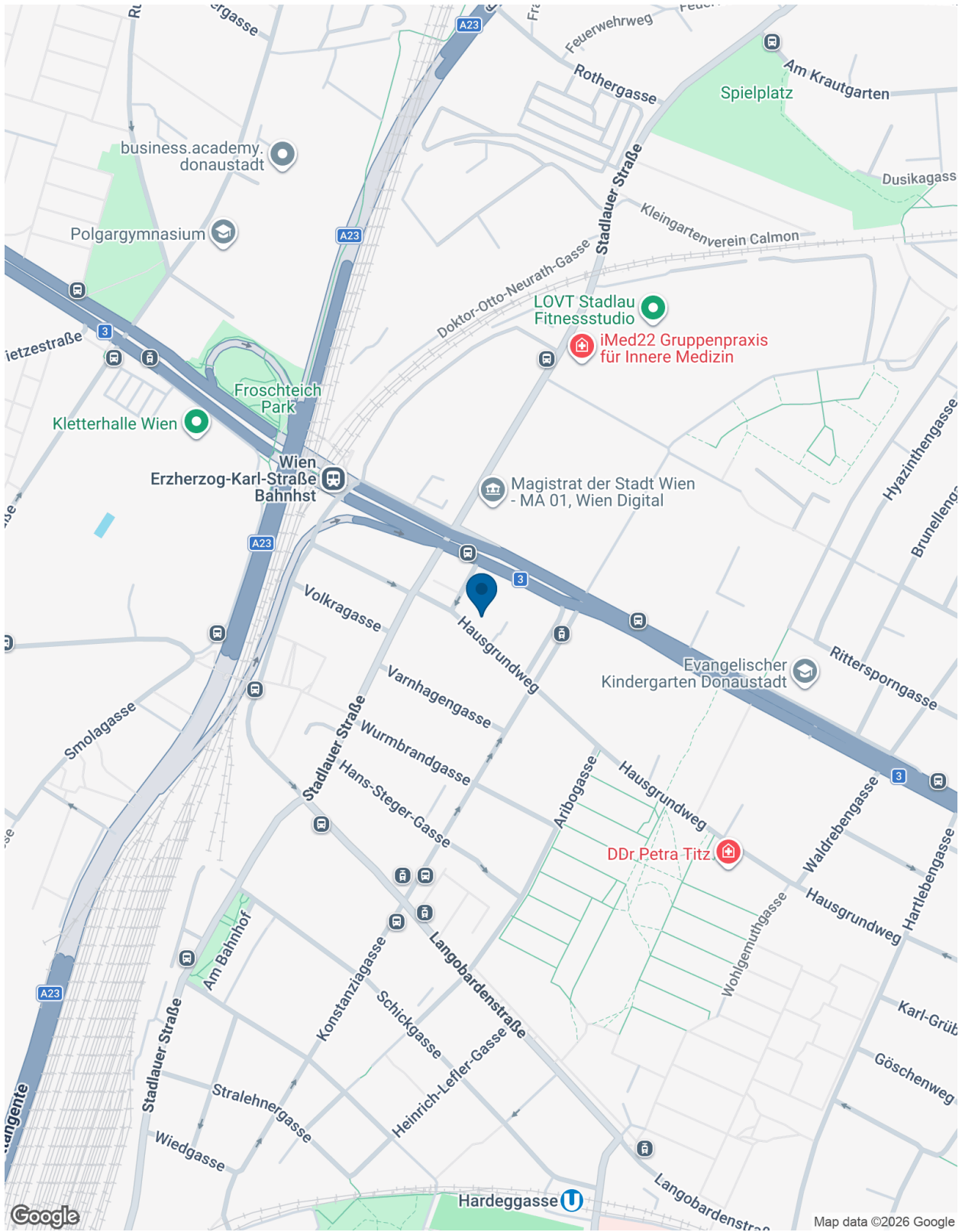
Gültig bis: 25.09.2034
HWB: 35,1 kWh/m²a

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 | wohnung.at

