



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Vorgartenstraße 69, A-1200 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Vorgartenstraße 69, A-1200 Wien

Weitblick investieren: Exklusive Dachgeschoß-Vorsorgewohnungen mit 360°-Ausblick in Top-Lage der Stadt

**Haben Sie schon einmal in ein Dachgeschoß investiert?  
Dann wissen Sie, was wir meinen. Wenn nicht - wird es höchste Zeit!**

Denn wer oben investiert, denkt weiter. Über den Dächern der Stadt entfalten sich nicht nur spektakuläre Aussichten, sondern auch nachhaltige Renditechancen. Vorsorgewohnungen im Dachgeschoß bieten mehr als nur Wohnraum – sie sind ein Statement für Weitblick, Qualität und kluge Entscheidungen.

Hier steigen nicht nur die Sonnenaufgänge – sondern auch die Wertentwicklungen. Mit großzügigen Freiflächen, modernster Ausstattung und einer urbanen Lage in bester Anbindung greifen Ihre Renditen buchstäblich nach den Sternen.

**Weil gute Aussichten selten sind – und kluge Investments nicht warten!**

## Das Projekt:

In der Vorgartenstraße 69 entstehen acht durchdachte und optimal geschnittene Dachgeschoß-Wohnungen zwischen 30 und 87 m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt über Balkone, die die Vorzüge der grünen Umgebung und die Nähe zur Donauinsel ideal ergänzen.

Mit einem beeindruckenden 360-Grad-Blick bis zum Stephansdom, einem nachhaltigen Energiekonzept und begrünten Flächen vereint das Projekt höchsten Wohnkomfort.

Die Umgebung punktet mit Parks, einer ruhigen Lage, der Nähe zur Donauinsel und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

## Das Projekt:

- 8 Eigentums- und Vorsorgewohnungen im Dachgeschoß
- Wohnflächen zwischen 30 und 87 m<sup>2</sup>
- Freiflächen zu fast allen Einheiten in Form von Balkonen

## Die Ausstattung:

- Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Solarthermieanlage
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung

- Temperierung mittel Fußbodenkühlung
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
- Hochwertiger Parkettboden
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Souterrain

### **Top-Infrastruktur & beste Vermietungschancen:**

- **Exzellente Verkehrsanbindung:** U1-Station Vorgartenstraße in nur wenigen Minuten erreichbar – direkt in die City ohne Umsteigen
- **Schneller Anschluss an den Praterstern** sowie den Flughafen über die A23 – ideal für Pendler und Vielreisende
- **Alles für den Alltag direkt ums Eck:** Supermärkte, Apotheken, Ärztezentren, Banken und das Stadion Center fußläufig erreichbar
- **Bildung & Betreuung:** Zahlreiche Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote in der direkten Umgebung
- **Grün trifft Großstadt:** Donauinsel, Wasserturmpark und der neue Viertel Zwei-Park laden zu Sport und Erholung ein

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#).

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:**

von EUR 265.000,- bis EUR 745.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag:**

von ca. EUR 17,50 bis EUR 19,50 netto/m<sup>2</sup>

**3% Kundenprovision  
bereits fertiggestellt**

**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% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen 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:**

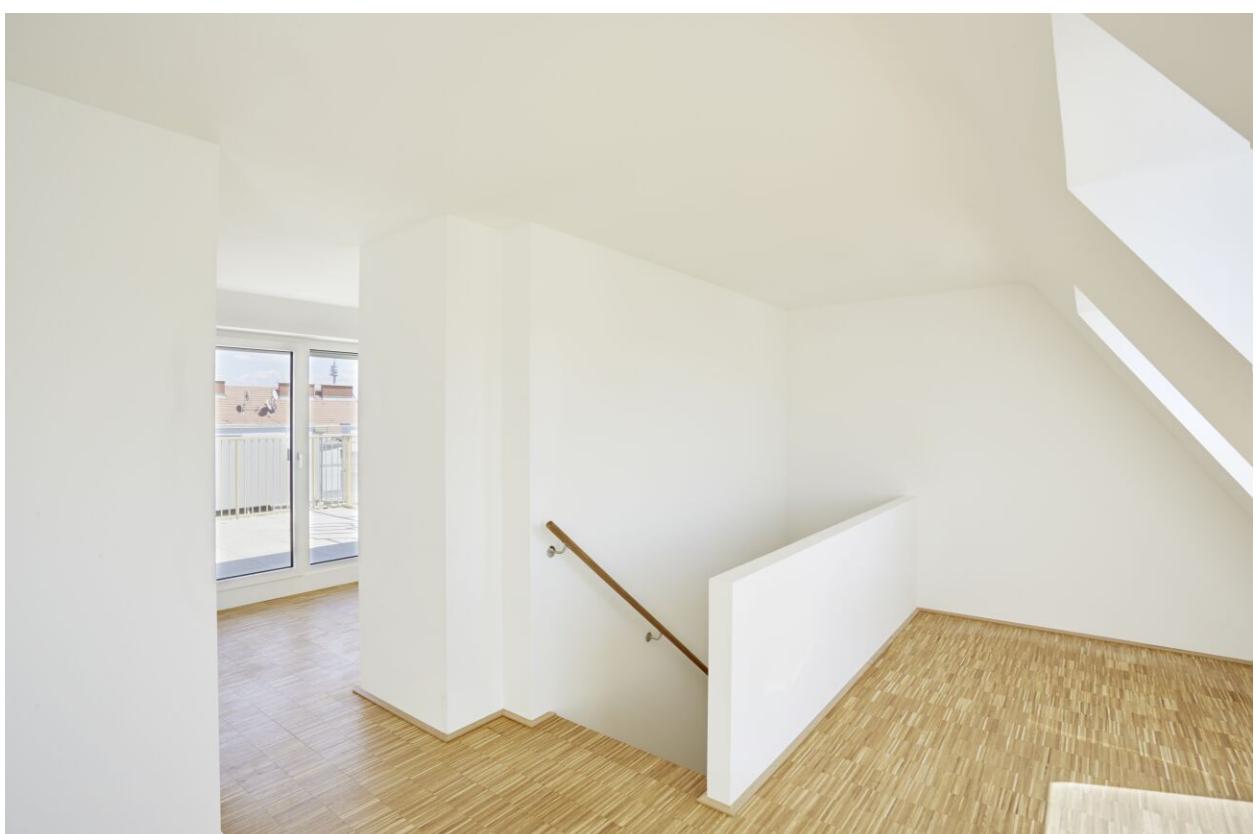
Gültig bis: 15.01.2035

HWB: B 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A++ 0,54

## Fotos





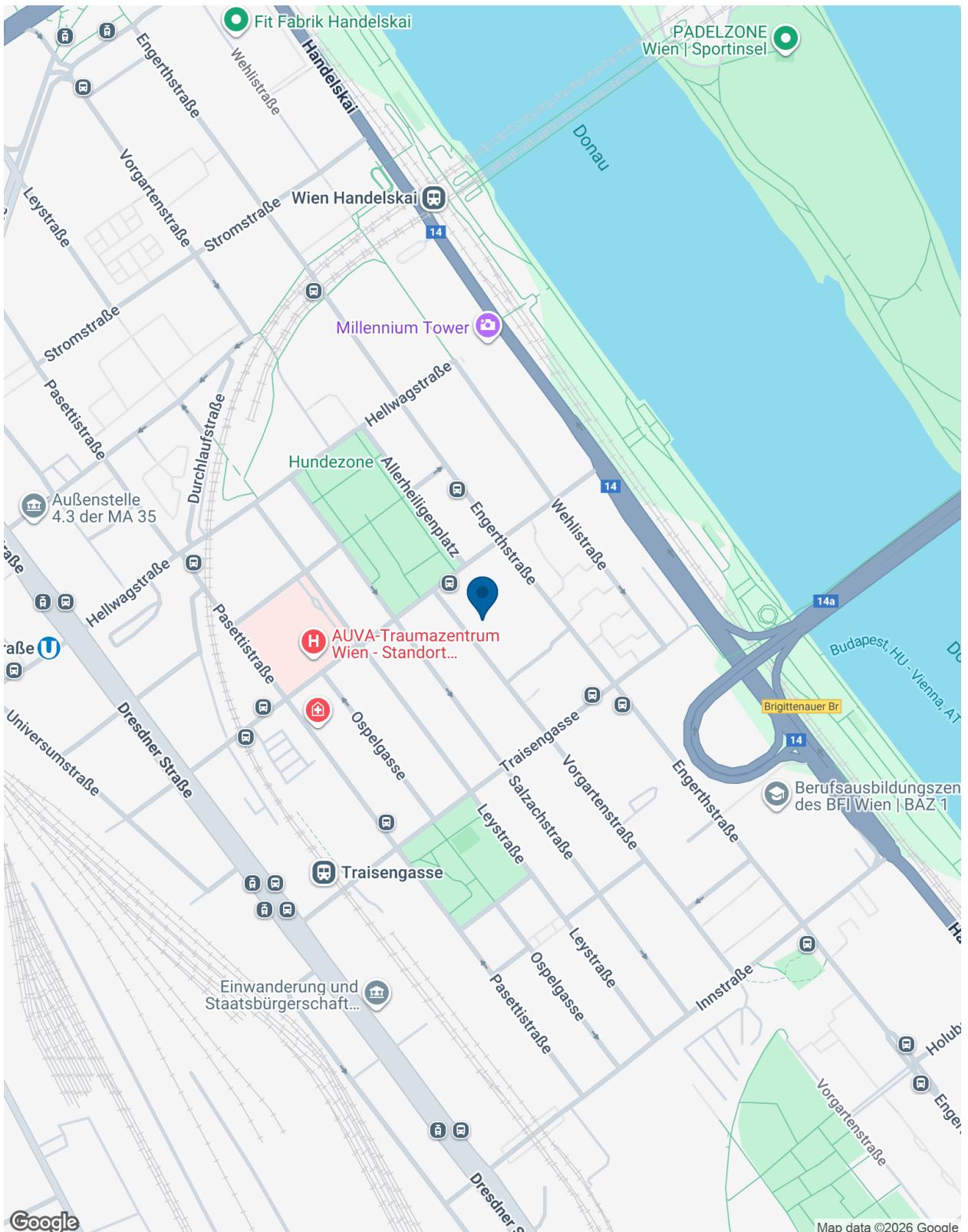
Wir leben  
Immobilien.







## 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)

