



# 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

## Top Rendite in Wien 23

### **Smart investieren. Urban leben lassen. Zukunft bauen.**

Sie suchen kein beliebiges Wohnprojekt, sondern ein Investment mit Charakter, Substanz und langfristigem Potenzial? Dann lohnt sich ein genauer Blick auf die Canavesegasse 4 in Wien-Liesing.

Hier entsteht ein modernes Neubauprojekt, das genau dort ansetzt, wo nachhaltige Nachfrage, urbane Lebensqualität und durchdachte Architektur zusammenkommen. Ruhig gelegen, im Herzen von Atzgersdorf – einem Stadtteil, der seinen gewachsenen Charme bewahrt und gleichzeitig stark von der Entwicklung des 23. Bezirks profitiert.

### **Ein Projekt, das der Markt will**

Geplant sind zwei kompakte Baukörper mit insgesamt 18 Eigentums- und Vorsorgewohnungen, ergänzt durch 4 Büro- bzw. Ordinationseinheiten. Diese Kombination sorgt für zusätzliche Belebung und macht das Projekt vielseitig und stabil aufgestellt.

Die Wohnungsrößen von 42 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup> treffen exakt den Nerv des Marktes – ideal für Singles, Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter. Jede Einheit verfügt über private Freiflächen in Form von Garten, Balkon oder Terrasse – ein klares Plus in der Vermietung.

### **Komfort, der sich rechnet**

- Tiefgarage mit 20 PKW- und 2 Motorradstellplätzen
- Fahrradabstellraum
- Eigenes Kellerabteil pro Wohnung

Diese Basics sind heute kein Nice-to-have mehr, sondern ein entscheidender Faktor für Wertstabilität und Nachfrage.

### **Moderne Ausstattung. Nachhaltig gedacht.**

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Hochwertige Eichenparkettböden

- Qualitative Sanitärausstattung
- 3-fach-verglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz

Ein Setup, das Betriebskosten optimiert, den Wohnkomfort erhöht und dein Investment zukunftssicher macht.

### **Lage mit Entwicklungspotenzial**

Atzgersdorf ist ruhig, grün und trotzdem bestens angebunden. Der historische Ortskern liegt praktisch vor der Haustür, Nahversorgung, Schulen und Erholungsräume sind schnell erreichbar.

Öffentlich top angebunden.

- S-Bahn S2, S3, S4 – Richtung Floridsdorf oder Wiener Neustadt
- Buslinien 6A, 58A, 58B zur U4 Hietzing
- 60A, 66A zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten

Genau diese Mischung sorgt für konstante Nachfrage – heute und morgen.

### **Warum das für Sie spannend ist?**

- Provisionsfreier Kauf
- Neubau mit geplanter Fertigstellung Ende 2027 / Anfang 2028
- Hohe Vermietbarkeit durch Lage, Ausstattung und Grundrisse
- Ideal für Vorsorge, Vermietung oder langfristigen Vermögensaufbau

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 239.000,- bis EUR 578.400,00,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,50 bis EUR 18,00 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: Ende 2027/Anfang 2028**

**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 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% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung 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:

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

fGEE: B 0,75

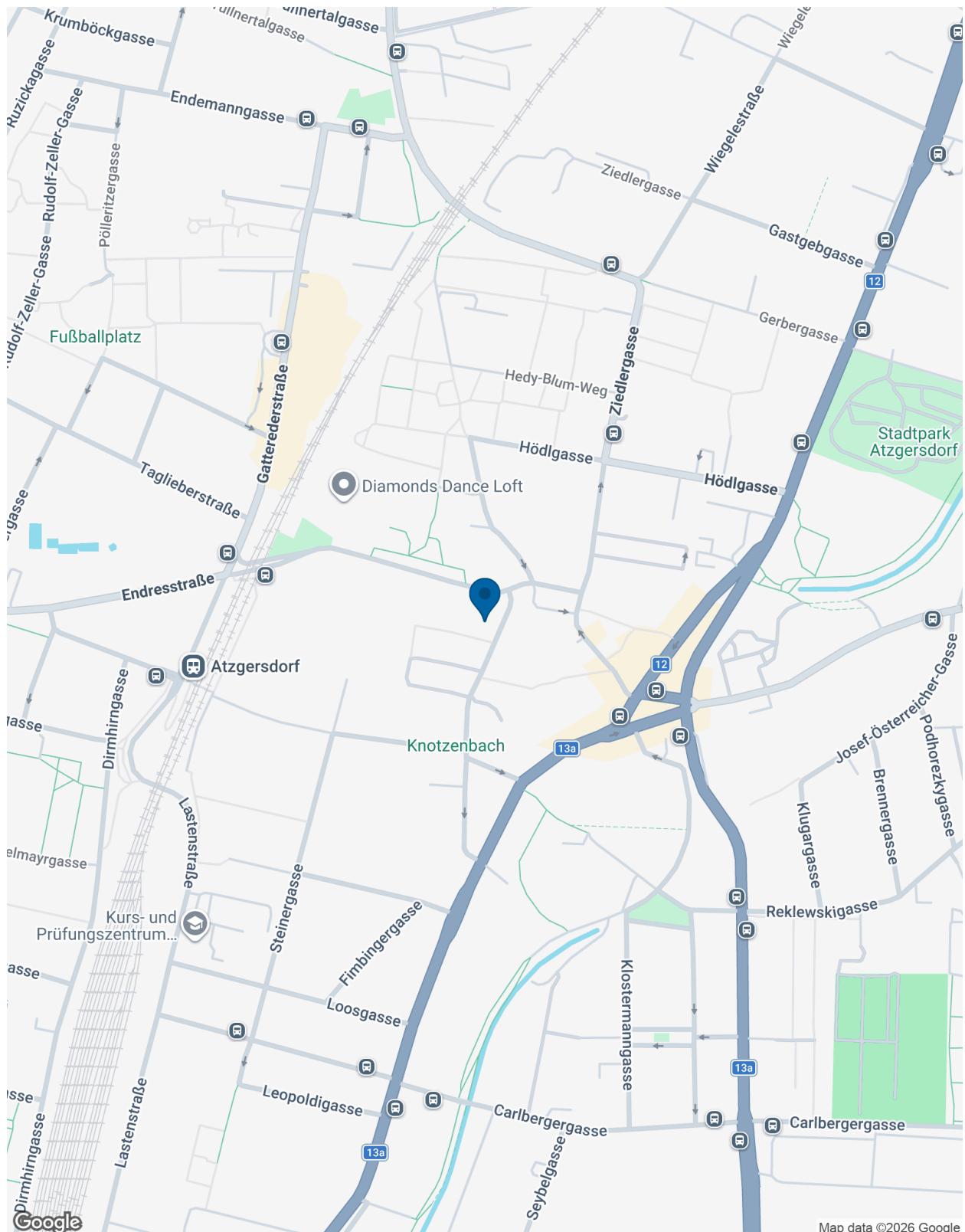
## Fotos







## Lageplan



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

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

Vermittlung  
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)

