



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Pfalzgasse 29, A-1220 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Pfalzgasse 29, A-1220 Wien

Investieren im Grünen – Nachhaltige Erträge zwischen Pfalz- und Podhagskygasse

In attraktiver Grünlage zwischen Pfalz- und Podhagskygasse präsentiert sich ein modernes Wohnensemble bestehend aus sechs architektonisch ansprechend gestalteten Punkthäusern. Das weitläufige Grundstück schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnkomfort – ein Umfeld, das bei Mietern nachhaltig gefragt ist.

Für Anleger besonders attraktiv:

Alle zum Verkauf stehenden Wohnungen sind bereits vermietet und generieren ab dem ersten Tag laufende Mieteinnahmen. Es entsteht somit kein Vermietungsrisiko in der Startphase – Sie investieren in einen bestehenden Cashflow.

Die großzügig angelegte Grünfläche, gepflegte Wegeführungen sowie durchdachte Aufenthaltsbereiche sorgen für hohe Wohnqualität. Diese Faktoren stärken langfristig die Vermietbarkeit, reduzieren Fluktuation und sichern stabile Erträge.

Nachhaltige Nachfrage – durchdachte Wohnkonzepte

Die Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer und sprechen damit eine breite Zielgruppe an – von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Familien oder anspruchsvollen Best Agern.

Wesentliche Vermietungsvorteile:

- Funktionale, gut möblierbare Grundrisse
- Wohnungsgrößen mit marktgerechter Flächeneffizienz
- Jede Einheit mit privater Freifläche (Eigengarten im EG, Balkon, Terrasse oder Loggia)
- Ruhige, grüne Umgebung bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit
- Hochwertige Ausstattung für langfristige Wertbeständigkeit

Freiflächen stellen in der Vermietung einen klaren Wettbewerbsvorteil dar und wirken sich positiv auf Mietpreisniveau sowie Wiedervermietungsdauer aus.

Das Projekt – Überblick

- 6 moderne Punkthäuser in aufgelockerter Bauweise
- 2-4 Zimmerwohnungen
- Marktgerechte Wohnungsgrößen (konkrete m²-Angaben ergänzen)
- Jede Einheit mit Freifläche (Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon)
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Energieeffiziente Bauweise

Bereits fertiggestellt und größtenteils vermietet

Hochwertige Ausstattung – nachhaltig & wartungsarm

Die technische und qualitative Ausführung ist auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und geringen Instandhaltungsaufwand ausgelegt – ein zentraler Faktor für Anleger.

1. Heizung & Energieversorgung

Zentralheizung mittels Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage – zukunftsichere, energieeffiziente Lösung mit reduzierten Betriebskosten.

2. Kühlung

Temperierung über Fußbodenheizung im Change-Over-System; Dachgeschosswohnungen mit Vorbereitung für Split-Klimaanlage.

3. Fenster

3-fach-Isolierverglasung mit Dreh-Kipp-Beschlägen für optimale Wärme- und Schalldämmung.

4. Sonnenschutz

Außenjalousien (DG elektrisch), Außenrollläden (EG), teilweise elektrische Vorbereitung – erhöhter Wohnkomfort und Energieeffizienz.

5. Bodenbeläge

Eiche-Zweischicht-Fertigparkett in Wohnräumen; hochwertige, rutschhemmende Keramikfliesen in Bad und WC.

6. Küchenausstattung

Moderne Einbauküchen mit Ober- und Unterschränken inklusive Markengeräten (Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug).

7. Sanitärausstattung

Marken-Sanitärkeramik (z. B. Laufen), Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, bodenebene Walk-In-Dusche oder Badewanne, hochwertige Armaturen.

8. Sicherheit

Sicherheitseingangstüren (mind. 38 dB Schallschutz), EI2 30 brandhemmend, einbruchhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag.

9. Balkone & Terrassen

Versiegelte Betonoberflächen bzw. Feinsteinzeugplatten (60x60 cm), frostbeständiger Außenwasseranschluss je Einheit.

Wirtschaftlichkeit & Investmentfakten

Kaufpreise (Vorsorgewohnungen):

EUR 205.000,- bis EUR 415.000,- netto zzgl. 20 % USt.

Erwarteter Nettomietsertrag:

ca. EUR 13,30 bis EUR 15,84 netto/m² (je nach Lage, Größe und Ausstattung der Einheit)

Besonderheiten für Anleger:

- Sofortige Mieteinnahmen durch bestehende Mietverhältnisse
- Keine Erstvermietungsphase
- Energieeffiziente Bauweise reduziert Betriebskosten
- Hochwertige Ausstattung minimiert Instandhaltungsrisiko
- Attraktive Drittverwendbarkeit bei späterem Verkauf
- Provisionsfrei für den Käufer
- Fertigstellung bereits erfolgt

Steuerliche Aspekte

Es handelt sich um Vorsorgewohnungen, die zum Zweck der Vermietung erworben werden. Der Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20 % USt. (Option zur Vorsteuerabzugsfähigkeit bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung möglich – individuelle steuerliche Beratung empfohlen).

Fazit für Anleger

Dieses Projekt vereint drei entscheidende Erfolgsfaktoren eines nachhaltigen Immobilieninvestments:

1. **Attraktive Lage mit hoher Lebensqualität**
2. **Sofortiger Cashflow durch bestehende Vermietung**
3. **Qualitative und energieeffiziente Bauweise mit langfristiger Wertstabilität**

Eine Investition in dieses Wohnensemble bedeutet planbare Einnahmen, solides Wertsteigerungspotenzial und ein zukunftsorientiertes Asset in begehrter Grünlage.

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: 18.12.2032

HWB: **B** 23,1 kWh/m²a

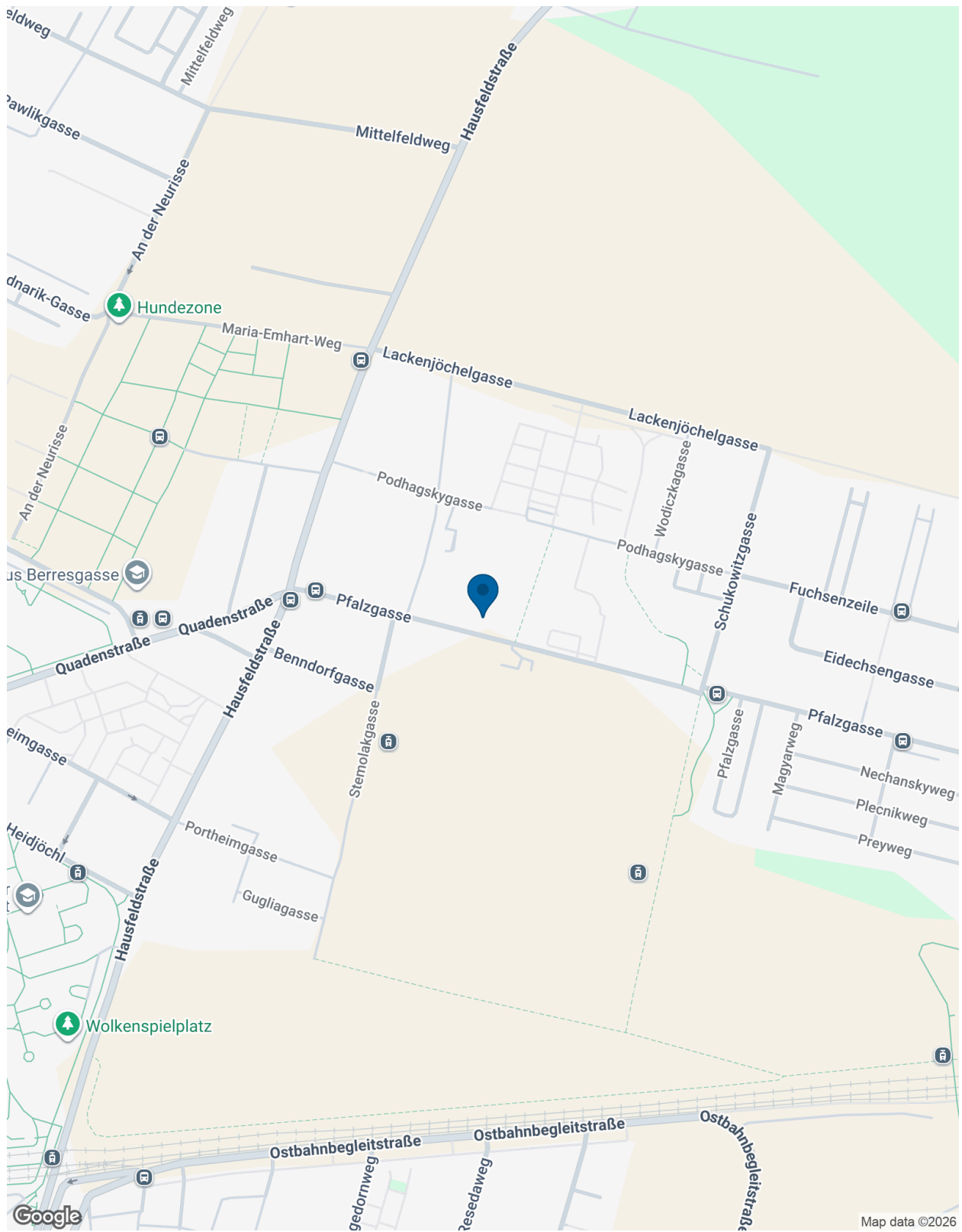
fGEE: **A** 0,71

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

