



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Schwedenplatz 2, A-1010 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Schwedenplatz 2, A-1010 Wien

Laurenzi am Fluss

## Laurenzi am Fluss

Prime Investment im Herzen Wiens – Wertstabilität trifft Entwicklungspotenzial

Sie suchen eine seltene Gelegenheit, in eine der besten Lagen Wiens zu investieren – mit sofortigen Erträgen und gleichzeitigem Entwicklungsspielraum? Nur wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt, direkt am Donaukanal gelegen, vereint dieses Projekt genau jene Faktoren, die ein nachhaltiges Immobilieninvestment ausmachen: Lage. Substanz. Flexibilität. Zukunftspotenzial.

## Investmentprofil – Zwei Strategien, ein Objekt

Dieses Projekt spricht gezielt Investoren an, die strategisch denken und mehrere Optionen gleichzeitig nutzen möchten:

### Bestand mit Perspektive

Ein Teil der Einheiten ist unbefristet vermietet und generiert stabile laufende Einnahmen. Diese Tops bieten insbesondere eines, langfristiges Wertsteigerungspotenzial in absoluter Innenstadtlage

### Value-Add durch Sanierung

Parallel dazu stehen bestandsfreie sowie sanierungsbedürftige Einheiten zur Verfügung.

- Individuelle Neugestaltung möglich
- Optimierung von Grundrissen dank Skelettbauweise
- Wertsteigerung durch gezielte Aufwertung

## Das Projekt im Überblick

- 39 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Erdgeschoß sowie 8 Obergeschoße
- Teilweise mit Dachterrassen ausgestattet
- Tiefgarage im Haus verfügbar

## Die Ausstattung

- Heizung: Fernwärme
- Einbau von 3-Scheiben Isolierglas Kunststoff-Fenster mit Alu-Deckschalen
- Außenjalousien

- Sanierung der Fassade
- Die Tops weisen unterschiedliche Zustände auf (vermietet / leer / sanierungsbedürftig)

## Die Lage

Diese Liegenschaft ist besonders attraktiv für ein internationales Publikum als auch für Stadtliebhaber. Die hervorragende Infrastruktur rund um den Schwedenplatz, vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie für internationales Publikum ist die Anbindung an den Flughafen, 1 Station mit der U-Bahn und schneller Umstieg zum CAT (City Airport Train), ein absolutes Highlight.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 260.000, - bis EUR 1.395.000, - netto zzgl. 20% USt.

## 3% Kundenprovision

**Fertigstellung:** Das Projekt befindet sich in laufender Sanierung der Allgemeinflächen, die bis Ende 2027 fertiggestellt werden. Vermietete Einheiten werden inklusive bestehender Mietverhältnisse übernommen. Leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Tops ermöglichen individuelle Entwicklung und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

\*Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden. Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen. Für weiterführende Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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](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: 16.03.2028  
HWB:  81,7 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE:  2,51

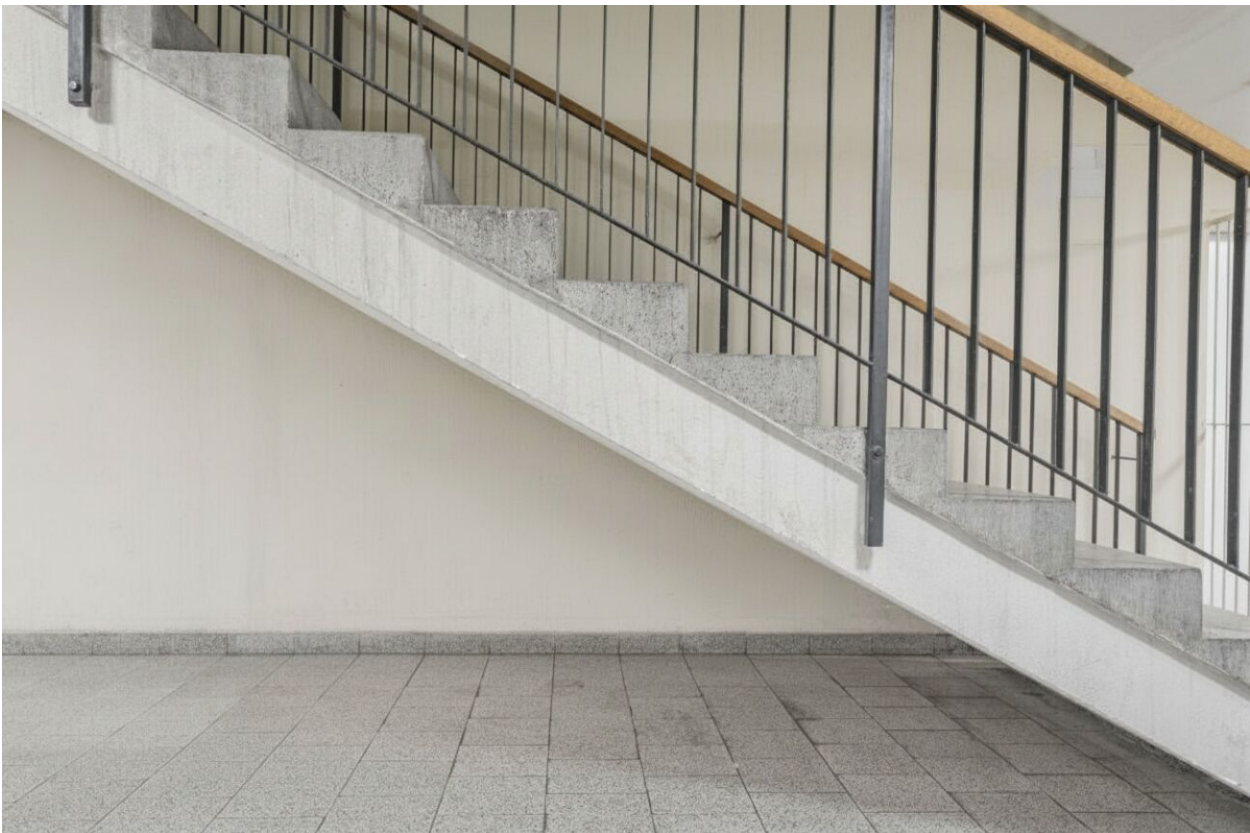
## Fotos





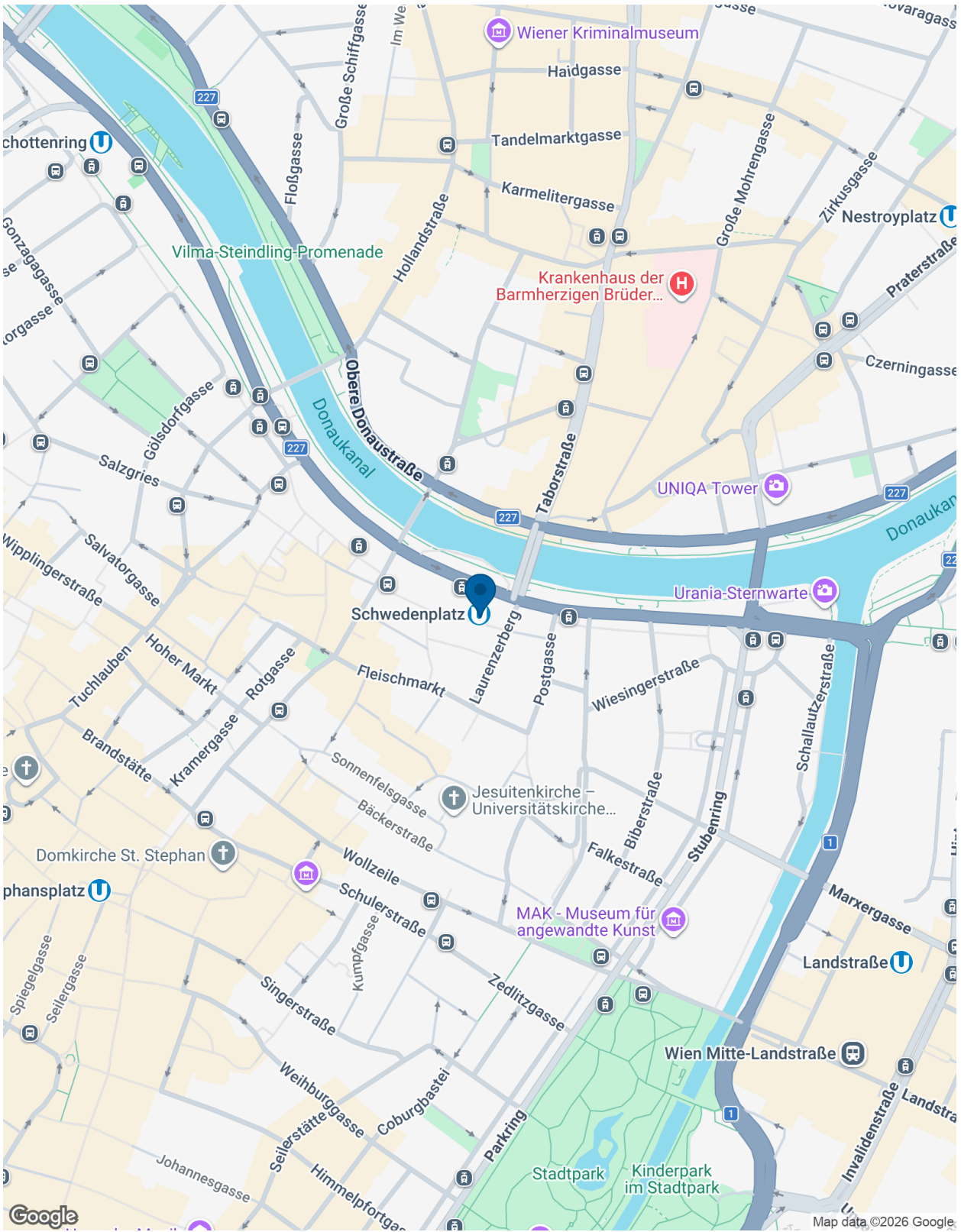








# Lageplan



**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)

