



# 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

Wohnen über den Dächern Wiens – moderner Dachgeschossausbau auf charmantem Altbau

## **Wohnen über den Dächern Wiens – moderner Dachgeschossausbau auf charmantem Altbau**

Im Zuge eines modernen Dachgeschossausbaus entstehen in der Vorgartenstraße 69 ideal geschnittene 1 bis 3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 31 und 87 m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche in Form eines Balkons oder einer Terrasse auf Wohnebene, welche einen traumhaften Blick in die grüne Umgebung und die nahegelegene Donauinsel bietet. Die Vorgartenstraße 69 verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Der hochwertige Dachgeschossausbau mit exklusiven Freiflächen vereint erstklassige Wohnqualität mit einer herausragenden Ruhelage.

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.

- 8 Eigentums- und Vorsorgewohnungen im Dachgeschoß
- Wohnflächen zwischen 30 und 87 m<sup>2</sup>
- Ruhige, sonnige Freiflächen

### **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
- Fahrradstellplätze im Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Souterrain

Ideale Lage – urban und naturnah

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt: von Nahversorgern über den nahegelegenen Augarten und die Donauinsel bis hin zu einer exzellenten Verkehrsanbindung, die das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar macht.

- **Exzellente Verkehrsanbindung:** U6-Station in nur wenigen Minuten erreichbar
- **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](#).

### 3% Kundenprovision

**Projekt bereits fertiggestellt.**

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: 15.01.2035

HWB: B 31,1 kWh/m²a

fGEE: A++ 0,54



## Fotos











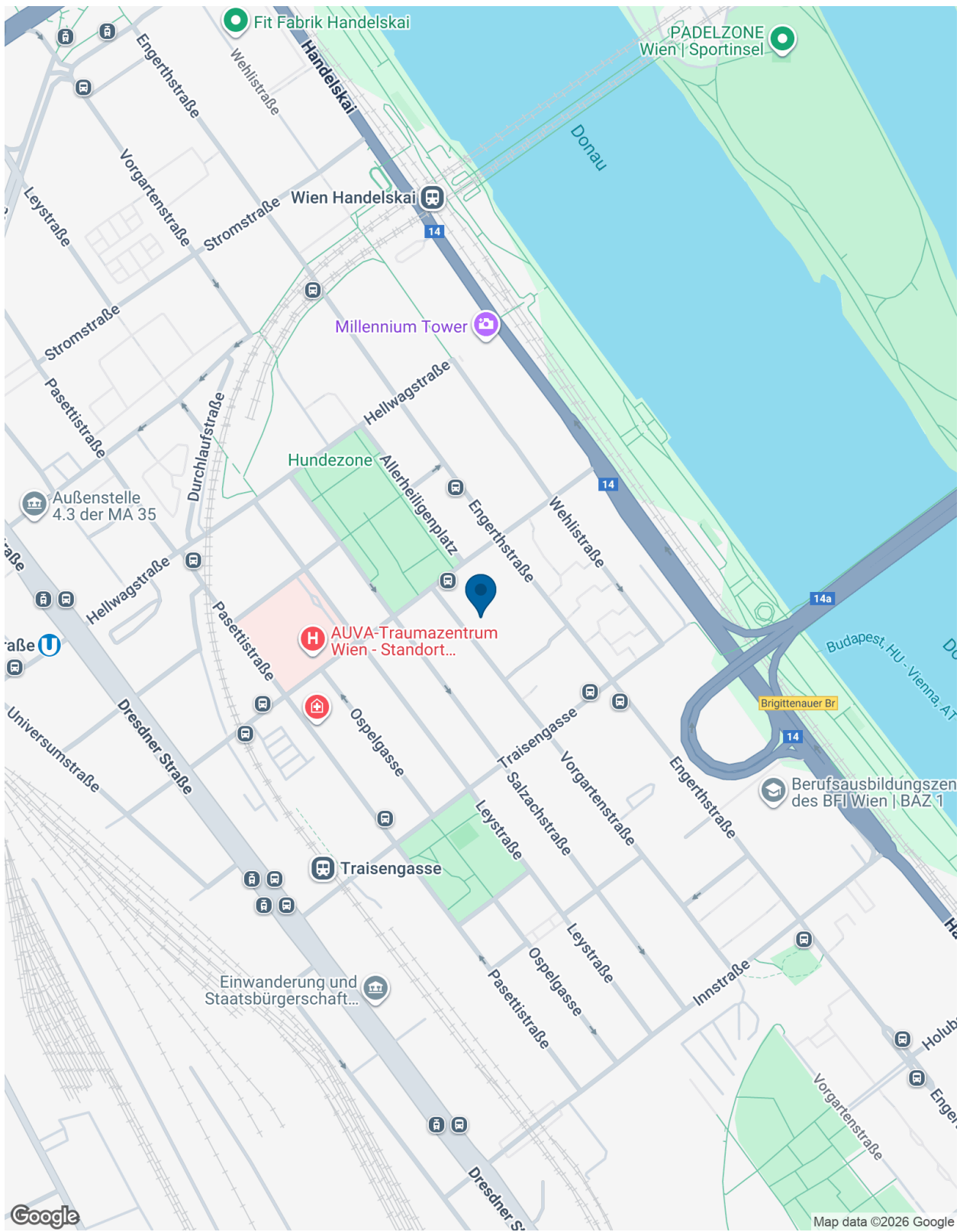








## Lageplan





**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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

