



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 Wohnungsgrößen von 42 m² bis 115 m² 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/m²

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% 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:

HWB: **B** 31 kWh/m²a

fGEE: **B** 0,75

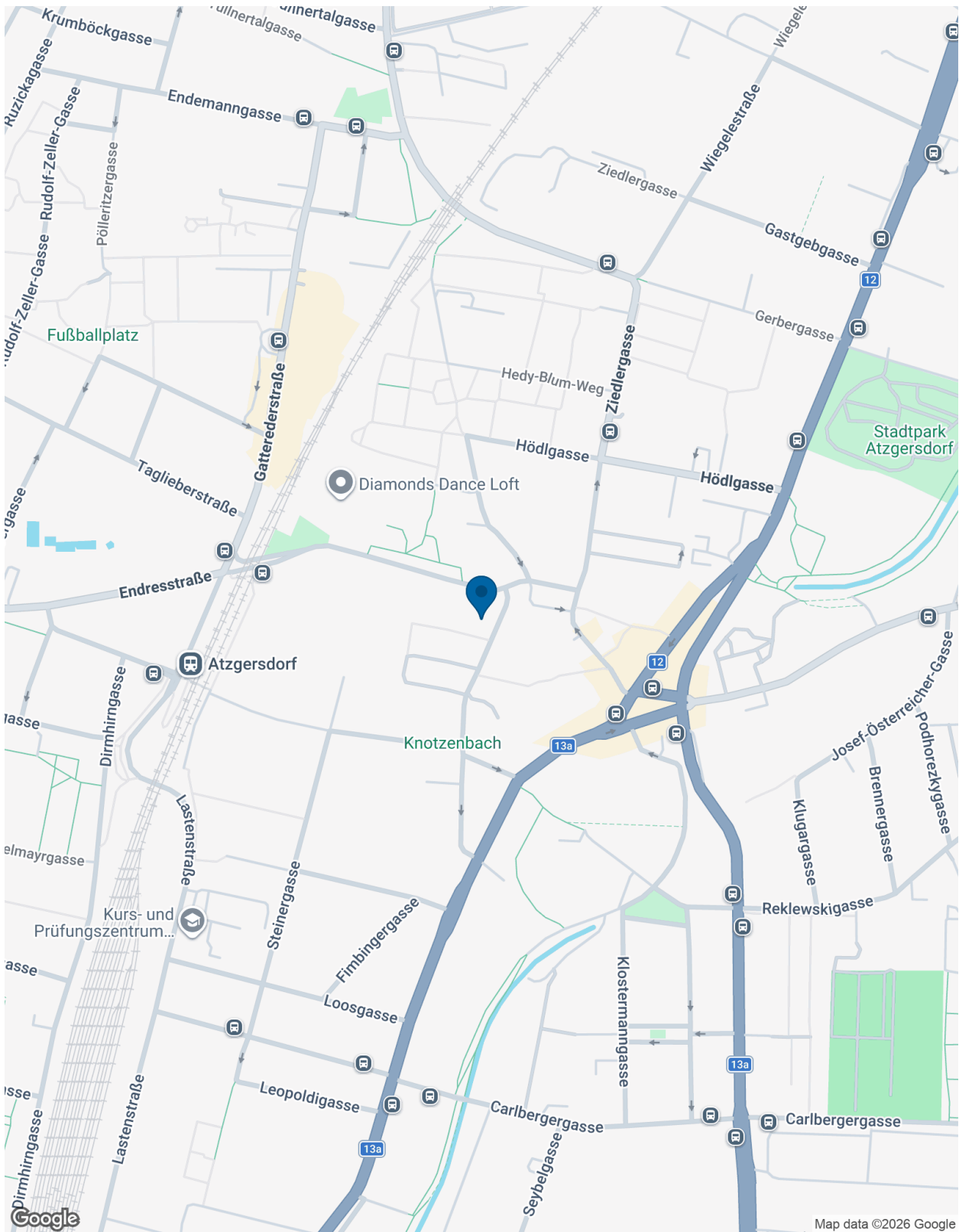
Fotos







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 | wohnung.at

