



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Hungereckstraße 46-48, A-1230 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Hungereckstraße 46-48, A-1230 Wien

Living in 23 – Investieren mit Weitblick in Liesing!

**Living in 23 – Investieren mit Weitblick in Liesing!**  
**Top-Anlegerwohnungen mit Stil, Substanz und Zukunftspotenzial.**

Im südlichen Wien entsteht ein modernes Wohnprojekt, das höchste Wohnqualität mit durchdachtem Investment verbindet. „Living in 23“ ist mehr als nur Wohnen – es ist ein zukunftsorientiertes Konzept, das Nachhaltigkeit, Komfort und Renditechancen vereint. Zwei elegante Baukörper in ruhiger Lage bieten die perfekte Bühne für Ihr nächstes Immobilieninvestment – ob zur Vermietung oder als wertbeständige Vorsorgewohnung.

## **Das Projekt – solide Basis für Ihre Veranlagung:**

- 17 hochwertige Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Energiekosten
- 10 Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Gemeinsames Kellergeschoß mit großzügigen Abteilen
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

## **Die Ausstattung – Investieren in Qualität:**

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- Kühlung via Roll Over System mit Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage – nachhaltige Energieerzeugungen
- Nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise
- Smarthome-Vorbereitung für zukunftssicheren Wohnkomfort
- Alarmanlagen-Vorbereitung in allen Erdgeschosswohnungen
- Videogegensprechanlage – für Sicherheit und Komfort
- Echtholzparkett in Wohnräumen, edles Feinsteinzeug in Nassbereichen
- Design-Sanitärausstattung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- nachträgliche Klimaanlage - Vorbereitung
- Vorbereitung von e-Ladestationen in der Garage

## **Lage & Infrastruktur – beste Voraussetzungen für Vermietung & Wertsteigerung:**

- Ruhige Lage mit gleichzeitig starker Anbindung

- Badner Bahn – 5 Gehminuten entfernt, direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Buslinie 65A – nur 3 Gehminuten entfernt, Richtung Wienerberg und Reumannplatz
- SCS, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Naherholungsgebiete direkt vor der Tür

## Warum „Living in 23“?

- Investition in einen **aufstrebenden Bezirk mit Entwicklungspotenzial**
- **Hohe Energieeffizienz** – ein echter Zukunftsvorteil
- **Attraktive Grundrisse & hochwertige Ausstattung** – perfekte Vermietbarkeit
- Nachhaltige Wertanlage mit stabilem Sachwert

## Living in 23 – Jetzt investieren und von morgen profitieren.

Sichern Sie sich Ihre Anlegerwohnung in einem Projekt, das Architektur, Qualität und Renditechancen auf einen Nenner bringt.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 227.979,- bis EUR 522.488,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

## 3%Kundenprovision

Fertigstellung: Q1/2027

**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 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: 03.08.2032  
HWB:  38,5 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE:  0,71



## Fotos







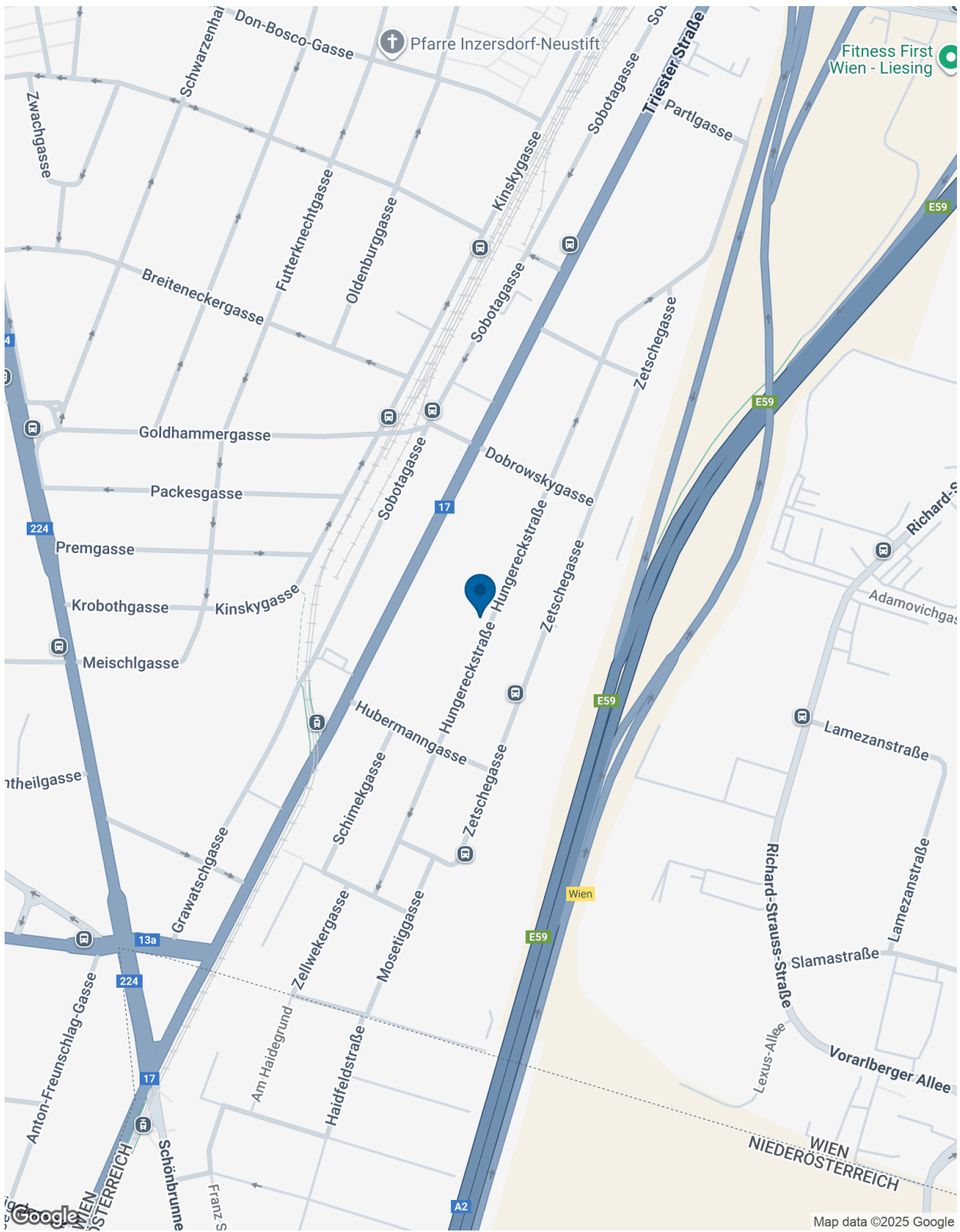








## Lageplan



**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**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

