



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Barawitzkagasse 24, A-1190 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Barawitzkagasse 24, A-1190 Wien

## Barawitzkagasse 24 – Vorsorge mit Substanz im 19. Bezirk

Mit der Barawitzkagasse 24 entsteht in Döbling ein exklusives Neubauprojekt, das wie gemacht ist für Käufer von Vorsorgewohnungen – besonders auch für Anleger, die ihr Portfolio gezielt erweitern möchten. In Zeiten volatiler Märkte bleibt die Wohnimmobilie eine der stabilsten Wertanlagen. Und gerade in Wien zeigt sich das deutlicher denn je: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch, das Angebot knapp. Dieses Ungleichgewicht sorgt für nachhaltig solide Vermietbarkeit – vor allem in Toplagen wie Döbling.

Ein Investment, das sich rechnet – heute und langfristig

Die Kombination aus erstklassiger Lage, moderner Neubauqualität und einem Wohnungsmix, der breite Zielgruppen anspricht, macht Barawitzkagasse 24 zur idealen Vorsorgeimmobilie. Ob zur Sicherung Ihres Vermögens, als Baustein für laufende Mieteinnahmen oder als Teil eines größeren Anlagekonzepts: Hier investieren Sie in Wohnraum, der am Wiener Markt dauerhaft gesucht ist.

### Das Projekt auf einen Blick

In zwei modernen Wohnhäusern entstehen insgesamt 26 hochwertig ausgestattete Wohnungen – jede mit privater Freifläche – sowie 13 PKW-Stellplätze. Die durchdachten Grundrisse und Größen sind genau auf die Bedürfnisse des Wiener Markt abgestimmt: von kompakten Einheiten für Singles und Paare bis zu großzügigen Wohnungen für Familien oder anspruchsvolle Mieter.

- 26 Wohnungen mit Freifläche (Balkon, Terrasse oder Garten)
- Wohnflächen ca. 40–105 m<sup>2</sup>
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Zwei elegante, moderne Baukörper
- 13 KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Garage
- Einlagerungsräume für jede Einheit
- Fahrradabstellraum

### Die Ausstattung

Ausstattung, die Mieter überzeugt – und den Wert sichert, Vorsorgewohnungen leben von Qualität, die sich auszahlt: in geringerem Leerstandsrisiko, stabileren Mieten und langfristiger Werthaltigkeit. Barawitzkagasse 24 bietet eine Ausstattung, die sowohl zeitgemäß als auch langlebig ist – ein klarer Pluspunkt am Mietmarkt.

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe + PV-Anlage am Dach

- Fußbodenkühlung für angenehmes Raumklima
- Eichen-Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Hochwertige Markenfliesen (30 x 60 cm) in den Bädern
- Dreifach-isolierverglaste, wärmegedämmte Fenster
- Elektrische Außenjalouslyen aus Aluminium
- Klimaanlagen-Leerverrohrung im Dachgeschoss
- Moderne Video-Gegensprechanlage

## Die Lage

Nahversorgung, Gastronomie, Freizeit und Natur liegen vor der Tür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt – ein entscheidender Faktor für die nachhaltige Vermietbarkeit.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn: U4 Heiligenstadt
- Bus: 10A, 38A, 39A
- Straßenbahn: D, 37
- S-Bahn: S40, S45
- Regionalzüge: R40, REX4, REX41

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: A22 und A23 sind rasch erreichbar, der Flughafen Wien in ca. 25 Minuten.

## Fazit: Vorsorge in Bestlage – für Einzelkäufer und Portfolio-Investoren

**Barawitzkagasse 24 bietet alles, was eine erfolgreiche Vorsorgewohnung ausmacht: Toplage, gefragte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und ein Marktumfeld, das von hoher Mietnachfrage und Knappheit geprägt ist. Eine Investition, die laufende Erträge ermöglicht und gleichzeitig Vermögen langfristig absichert – besonders attraktiv für Anleger, die mehr als nur eine Wohnung erwerben und auf nachhaltige Vermietungssicherheit setzen.**

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 301.563,- bis EUR 881.842,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 17,50 bis EUR 20,75 netto/m<sup>2</sup>

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

Provisionsfrei für den Käufer!  
Fertigstellung voraussichtlich Q3 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% Grundbucheintragsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen 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: 19.09.2033

HWB: B 33,4 kWh/m<sup>2</sup>a

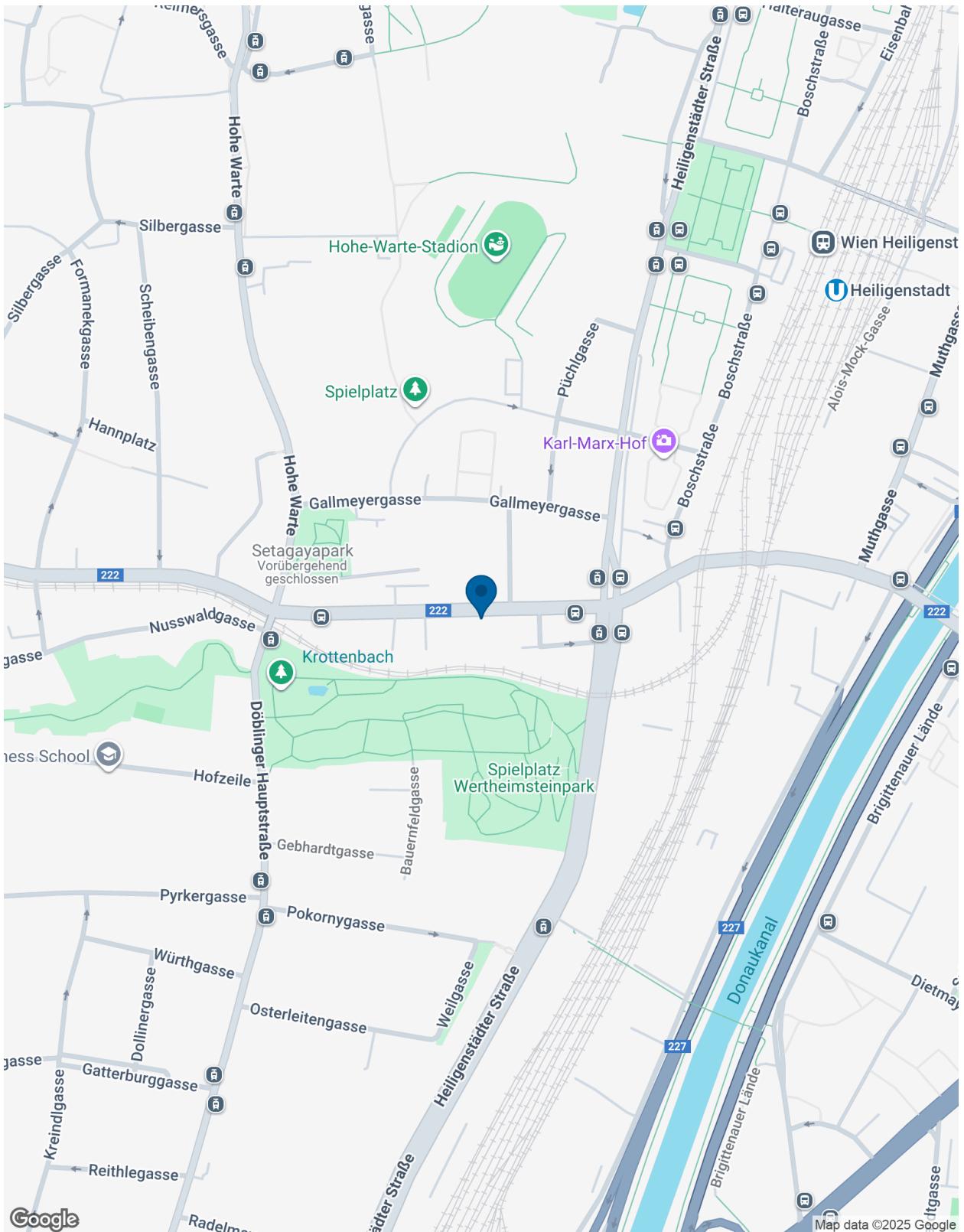
fGEE: A 0,72

## 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**

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)

