



**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**

---

**Elementar  
Wohnen.**

**EG26**

# **Wohnen mit Wasser- sport!**

**Elidagasse 26**

**1220 Wien**

**[spoerk-partner.at/eg26](https://spoerk-partner.at/eg26)**

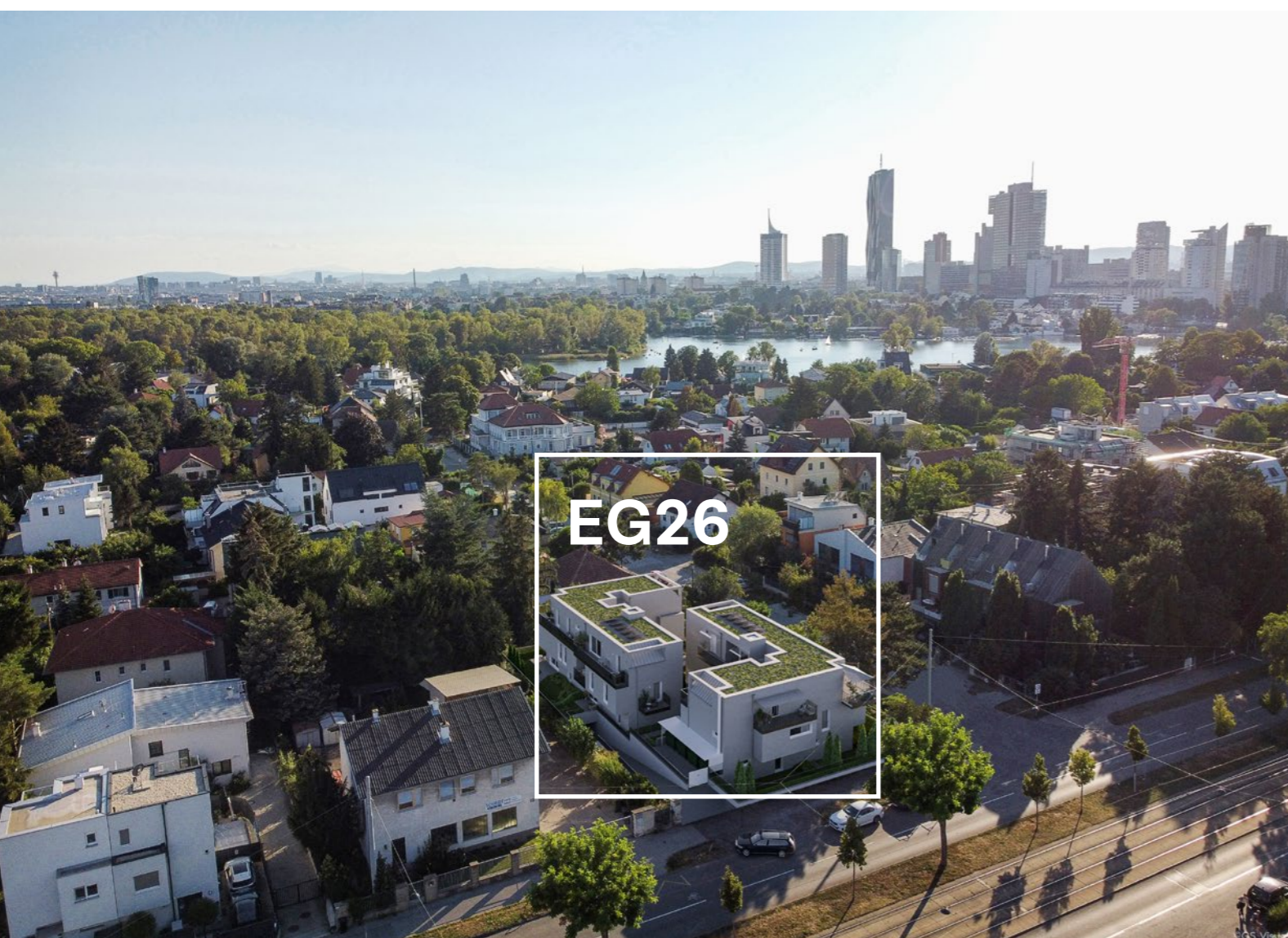
EG26

18 Apartments  
mit Garten/Terrasse/  
Balkon  
9 Garagenstellplätze



Lust auf Wassersport  
direkt vor Ihrer Haustür?  
Wir von Spörk und Partner  
haben uns wieder etwas  
ganz Besonderes für  
urbane Individualisten  
ausgedacht: An der Alten  
Donau in der Elidagasse 26  
entsteht das nächste  
Wohnbauprojekt – so nah  
am Wasser, dass in Ihrer  
eleganten neuen Eigen-  
tumswohnung sogar Ihr  
eigenes Stand-up-Paddle  
auf Sie wartet!

# Stimmungsvolles Wohnambiente vis-à-vis vom Gänsehäufel

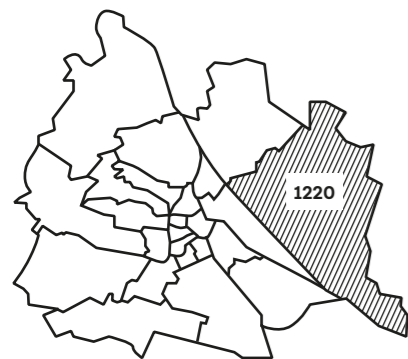


## EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT GANZ BESONDEREM FLAIR

Die architektonisch außergewöhnlich konzipierte Wohnhausanlage liegt in einem der schönsten Naherholungsgebiete von Wien – in Kaisermühlen an der Alten Donau, vis-à-vis des historischen Strandbads Gänsehäufel mit Blick auf die Wiener Skyline. Das Ensemble nahe der UNO-City überzeugt mit seinem stimmigen wie stimmungsvollen Wohnambiente:

In zwei eleganten, L-förmig designten Gebäuden entstehen auf Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg 18 neue Eigentumswohnungen mit ganz besonderem Flair – moderne Erker, begrünte Steildächer und idyllische Laubengänge sowie die eigenen Gärten, Terrassen oder Balkone werden die Herzen naturbegeisterter Großstädter höher schlagen lassen, die gerne in 25 Minuten mit den Öffis am Wiener Stephansdom sein möchten.

# Wohnen am Wasser



Wohnen am Wasser – der Traum vieler Stadtmenschen, die sich nach Erholung, Ruhe und Entschleunigung nach einem stressigen Arbeitstag sehnen. Wir von Spörk und Partner sorgen für jede Menge Entspannung mit unserem nächsten Neubauprojekt, das nur wenige Schritte zu Fuß an der Alten Donau entsteht. Und zwar so nah am Wasser, dass in jedem Premium Apartment gleich ein eigenes Stand-up-Paddle für die glücklichen Wohnungsbesitzer bereit steht.



<b>Shopping + Gastronomie</b>		<b>Freizeit</b>	
DZ Donauzentrum Supermärkte Restaurants an der Alten Donau Donacity Postamt Bäckerei Drogerie		Alte Donau Neue Donau Donauinsel Donauradweg Donaupark Wassersportzentren Strandbäder	
<b>Bildung + mehr</b>		<b>Sonstiges</b>	
AHS Universität Volksschule Kindergarten Vienna International School VIC UNO		Tankstelle Bank Polizei Friseur	
<b>Verkehr</b>		<b>Gesundheit</b>	
U1 Alte Donau U1 Kagran Straßenbahn Linie 25 A22-Auffahrt		SMZ Ost Apotheken Ärzte Altenheim	

# Outdoor: Erholung mit Garten, Terrasse oder Balkon



## ERHOLUNG

Gartenfans können in einer Erdgeschosswohnung mit Terrasse oder Eigengarten ihren Blumen, Kräutern und Sträuchern beim Wachsen und Blühen zuschauen. Wer mehr auf urbanes Lounge-Feeling steht, genießt auf den Balkonen und Terrassen der Apartments im Ober- und Dachgeschoss den Sonnenuntergang.

## LUFT-WÄRMEPUMPE – UMWELTFREUNDLICHES RAUMKLIMA DAS GANZE JAHR

Weil uns Umwelt und Klimaschutz am Herzen liegen, setzen wir auf umweltschonende Luft-Wärmepumpen für angenehme Raumtemperaturen im Sommer und wohlige Wärme im Winter. Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Wien Energie.

## MOBIL AUF ALLEN RÄDERN

So nah mit Straßenbahn oder Bus vom Wiener Stadtzentrum entfernt, brauchen Sie eigentlich gar kein Auto. Wer aber auf die eigenen vier Räder nicht verzichten möchte, darf sich auf die hauseigene Garage im Untergeschoss mit neun Stellplätzen plus patentiertem Comfort Parking System freuen. Und natürlich gibt es auch genug Platz für die umweltfreundlichen Zweiräder: 40m<sup>2</sup> für Fahrräder und 30m<sup>2</sup> für Scooter.

### Haus 1 / Erdgeschoss

Top 1	ca. 48 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 18 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 78 m <sup>2</sup> Garten
Top 2	ca. 54 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 11 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 96 m <sup>2</sup> Garten
Top 3	ca. 50 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 12 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 34 m <sup>2</sup> Garten

### Haus 1 / Obergeschoss

Top 4	ca. 61 m <sup>2</sup>	2 Zi		ca. 9 m <sup>2</sup> Balkon
Top 5	ca. 60 m <sup>2</sup>	3 Zi		ca. 11 m <sup>2</sup> Balkon
Top 6	ca. 61 m <sup>2</sup>	3 Zi		ca. 7 m <sup>2</sup> Balkon

### Haus 1 / Dachgeschoss

Top 7	ca. 45 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 10 m <sup>2</sup> + ca. 5 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 9 m <sup>2</sup> Balkon
Top 8	ca. 49 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 8 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 12 m <sup>2</sup> + ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon
Top 9	ca. 50 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 13 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 7 m <sup>2</sup> Balkon

### Haus 2 / Erdgeschoss

Top 1	ca. 48 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 14 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 126 m <sup>2</sup> Garten
Top 2	ca. 52 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 15 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 83 m <sup>2</sup> Garten
Top 3	ca. 52 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 7 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 53 m <sup>2</sup> Garten

### Haus 2 / Obergeschoss

Top 4	ca. 58 m <sup>2</sup>	3 Zi		ca. 4 m <sup>2</sup> + ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon
Top 5	ca. 67 m <sup>2</sup>	3 Zi		ca. 6 m <sup>2</sup> Balkon
Top 6	ca. 62 m <sup>2</sup>	3 Zi		ca. 4 m <sup>2</sup> + ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon

### Haus 2 / Dachgeschoss

Top 7	ca. 44 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 11 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 4 m <sup>2</sup> + ca. 5 m <sup>2</sup> Balkon
Top 8	ca. 47 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 5 m <sup>2</sup> + ca. 13 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 6 m <sup>2</sup> Balkon
Top 9	ca. 52 m <sup>2</sup>	2 Zi	ca. 13 m <sup>2</sup> Terrasse	ca. 4 m <sup>2</sup> Balkon

Ungefähre Flächenangaben | Änderungen vorbehalten



# Indoor: Wohlfühlen mit Premium Interieur



**Alle Apartments  
sind mit  
edlem Interieur  
ausgestattet.**

## **EDEL UND LANGLEBIG**

Alle unsere großzügigen 2- oder 3-Zimmer-Apartments sind mit edlem und langlebigem Interieur ausgestattet: Naturholzböden aus gebürsteter Eiche, elegante Bäder aus bestem Feinsteinzeug und Markenarmaturen, elektrischer Sonnenschutz oder eine eigene Liftruftaste in jeder Wohnung für den barrierefreien Aufzug im Haus sind nur einige der Annehmlichkeiten, mit denen Sie Ihre neue Eigentumswohnung begeistern wird. Eventuell wäre es sogar möglich, zwei Wohnungen zusammenzulegen, sollten Sie mehr Wohnraum benötigen.

## **ELIDAGASSE 26 – IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:**

- High End Apartments mit eigenem Balkon, Garten oder Terrasse
- Naturholzböden aus gebürsteter Eiche
- Verfliesung in Bad und WC aus bestem Feinsteinzeug
- Waschbecken, WCs und Armaturen von hochwertigen Markenproduzenten
- Umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Barrierefreier Aufzug in beiden Gebäudeteilen inklusive Liftruftaste in jeder Wohnung
- WK2 Sicherheitstür
- Elektrischer Sonnenschutz
- PKW-Stellplatz mit Comfort Parking
- Eigenes Kellerabteil mit genügend Stauraum
- Großzügige Kinderwagen-, Fahrrad- und E-Scooter-Abstellräume



# Entspannt finanziert

Vererben,  
verpfänden oder  
verschenken ist  
mit Baurecht  
kein Problem.

## LANGFRISTIG UND SICHER

Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Statt Grund um teures Geld zu kaufen, erwirbt der Bauberechtigte ein langfristiges Recht als Nutznießer (10 bis 100 Jahre) und kann auf dem Grundstück Gebäude errichten und darüber als Eigentum verfügen. Sie können Ihr Apartment in der Elidagasse 26 also ganz normal grundbürgerlich absichern, vererben, verpfänden oder verschenken.

## BAURECHT DETAILLIERT

Attraktiver Wohnraum durch Baurecht – bei unseren EG26-Apartments sehen die Details so aus: Als Baurechtsgeber (Grundstückseigentümer) fungiert das Stift Klosterneuburg. 900 Jahre Kontinuität und Stabilität – gerade auch in solchen Angelegenheiten – bieten hier außergewöhnliche Sicherheit. Unsere Baurechtsverträge werden auf das Maximum von 100 Jahren abgeschlossen. Die Bereitschaft zur Verlängerung ist mit dem Stift ebenso vereinbart, wie die Zustimmung zur Verlängerung aller zukünftigen Eigentümer.

Und sollten Sie Ihr Apartment nicht selbst bewohnen sondern vermieten wollen, können Sie sogar den Baurechtszins als Aufwand abschreiben. Ein Investment auf Baurechtseigentum bei Vorsorge bietet Ihnen auch steuerliche Vorteile.



# Investieren in die Zukunft

EG26 – ein  
hervorragendes  
Investment  
mit optimaler  
Wertentwicklung

## WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Die freifinanzierten EG26-Eigentumswohnungen können auch als Vorsorgewohnungen genutzt werden und sind damit ein hervorragendes Investment mit optimaler Wertentwicklung. Vorsorgewohnungen gelten als wertbeständig, zukunftssicher und inflationssicher. Als Liegenschaft mit Wertsteigerungspotenzial ist das Objekt EG26 ideal dazu geeignet, sich einen greifbaren Sachwert zu schaffen.

In Planung und Errichtung kooperiert Spörk und Partner mit bewährten Firmen. Das garantiert eine qualitativ hochwertige, gesamtheitliche Abwicklung des Bauvorhabens ohne Unterbrechungen.







**Spörk und  
Partner  
Bauräger  
GmbH**

[spoerk-partner.at](https://spoerk-partner.at)

**Disclaimer:**

Die Broschüre wurde auf Basis des Informationsstandes Februar 2023 mit gehöriger Sorgfalt zusammengestellt. Alle Informationen, Angaben, Fotos und Visualisierungen sind vorbehaltlich möglicher Änderungen und behördlicher Genehmigungen, somit kann aus dem Prospekt kein Anspruch – in welcher Art auch immer – abgeleitet werden.

Visualisierungen: GS Visuals  
Grafik: Irene Fuchs

---

**Elementar  
Wohnen.**

**Spörk und Partner  
Bauräger GmbH**

verkauf@spoerk-partner.at  
+43 (0)1 997 1927  
spoerk-partner.at