Bezugsfertig und sofort beziehbar: Entdecken Sie Maja – Eine zeitgenössisch-moderne Oase im Herzen des 10. Bezirks.



**Objektnummer: 73985** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse **Art:** 

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Gudrunstraße

Wohnung Österreich 1100 Wien

2025

Erstbezug Neubau 148,94 m²

3 2 2

3,44 m<sup>2</sup>

B 25,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,74

549.000,00 € 352,23 €

35,22 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

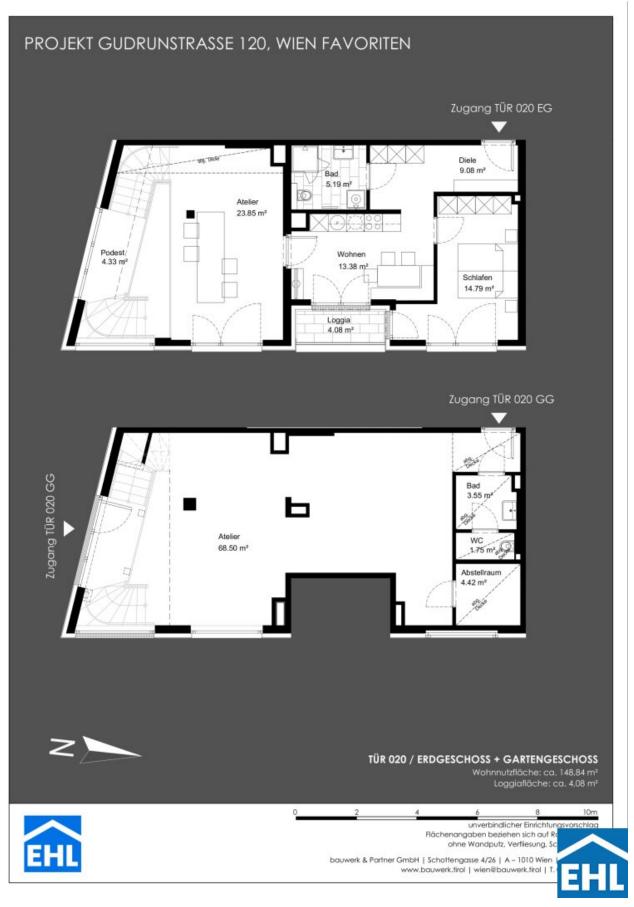
1040 Wien

T +43-1-51: H +43 664 (

Gerne stehe Verfügung.









## **Objektbeschreibung**

### Willkommen im Maja - urbanes Wohnen im Herzen des 10. Bezirks!

Maja repräsentiert ein neues Zeitalter urbanen Wohnens, speziell entwickelt für eine dynamische Bewohnerschaft, die sich bezahlbare Quadratmeter in unmittelbarer Nähe des neuen Wiener Hauptbahnhofs wünscht. Die zeitgenössisch-moderne Fassade wird das Stadtbild beleben und das Viertel bereichern, genau dort, wo urbanes Leben auf Zukunftsvision trifft.

## Die Wohnungen:

Der Fokus liegt auf der räumlichen Gestaltung jeder Wohneinheit, die modern und effizient, dabei jedoch auf das Wesentliche reduziert ist, ohne dabei auf höchste Qualität zu verzichten. Jede Wohnung verfügt über eigene Freiflächen, Lagermöglichkeiten wie Fahrradraum und zugewiesene Kellerabteile schaffen mehr Lebensraum in den Wohneinheiten. Garagenstellplätze können ebenfalls erworben werden, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

- 102 Einheiten
- Größen von 31 bis 148 m²
- 1 4 Zimmer
- Allgemeine Dachterrasse mit Rundumblick
- begrünter Innenhof
- 26 Tiefgaragenplätze
- 2 Fahrradräume und 1 Kinderwagenraum
- Kinderspielpatz



Kellerabteile mit Steckdosen

#### Die Ausstattung:

Das Projekt Maja setzt auf nachhaltige Materialien und Energiesparsysteme, darunter eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Maja spiegelt Effizienz, starke Baustruktur, natürliche Nachhaltigkeit und kluge Positionierung wider.

- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Feinsteinzeug Fliesen und hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage

#### Lage:

Die strategisch gewählte Lage vom Maja in der Gudrunstraße, Ecke Humboldtgasse, verspricht eine herausragende Infrastruktur. Nur einen 1-minütigen Fußweg entfernt liegt die U-Bahnstation Keplerplatz (U1), während der Wiener Hauptbahnhof, der Helmut-Zilk-Park sowie Kulturangebote und Bildungseinrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Autofahrer erreichen über den Verteilerkreis Favoriten schnell die Südosttangente oder gelangen Richtung Südautobahn binnen weniger Fahrminuten.

Die Umgebung in Favoriten besticht durch eine gelungene Verbindung von zeitgenössischer Architektur, traditionellem Charme und einem reichhaltigen kulturellen Angebot. Von beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Belvedere bis zu kreativen Kunstarealen und grünen Oasen präsentiert sich Favoriten als ein einzigartiger Bezirk, der Dynamik und Authentizität in harmonischer Weise vereint.

Für den täglichen Bedarf stehen Apotheken, Drogeriemärkte und diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der lebhafte Viktor-Adler-Markt mit seinem vielfältigen Angebot an regionalen Bio-Produkten ergänzt das lebendige Umfeld, um Ihren Wohnkomfort zu vervollkommnen. Willkommen im pulsierenden Leben, wo moderne Urbanität auf historischen Charme trifft und der Alltag durch eine erstklassige Infrastruktur erleichtert wird.



#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- U1 Station Keplerplatz
- Straßenbahnlinien O, 1, 11, 18
- Buslinien 14A, N66

Mit Maja erleben Sie ein urbanes Wohnkonzept, das Effizienz, Nachhaltigkeit und Komfort perfekt vereint. Der beeindruckende Wohnbau verspricht höchstes Wohngefühl inmitten einer pulsierenden Stadt. Seien Sie Teil dieser neuen Ära des Wohnens und sichern Sie sich Ihren Platz im Maja! Entdecken Sie die einzigartige Verbindung von moderner Urbanität und historischem Charme. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – willkommen in Maja!

\*\*HERBSTAKTION: Wohnträume zum Bestpreis verwirklichen!\*\*

Bitte beachten Sie, dass diese Aktion bis einschließlich 30.11.2025 gültig ist.

Fertigstellung: 1. Quartal 2025

Die monatlichen Betriebskosten: voraussichtliche Schätzung: EUR 2,20 netto/Nutzwert, Reparaturrücklage: EUR 0,53/Nutzwert

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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m



### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <250m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <500m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

