Bezugsfertig und sofort beziehbar: Nachhaltig, modern, effizient – Erleben Sie das einzigartige Wohnkonzept von Maja.

Objektnummer: 74065

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	205,10 €
USt.:	20,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH

PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN

N

TÜR 100 / 3. DACHGESCHOSS
Wohnnutzfläche: ca. 89,05 m²
Terrassenfläche: ca. 4,42 m²

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf R
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A – 1010 Wien |
www.bauwerk.tirol | wien@bauwerk.tirol | T.

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!

Fertigstellung: 1. Quartal 2025

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

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

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
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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.