Mi Living- Hochwertige Eigentumswohnungen nähe Hauptbahnhof

Balkon 2

Objektnummer: 141/83484

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Deutsch-Strasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	55,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	355.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

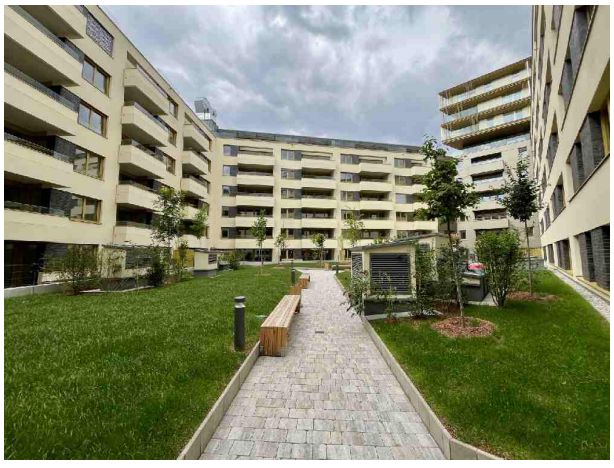
Ihr Ansprechpartner

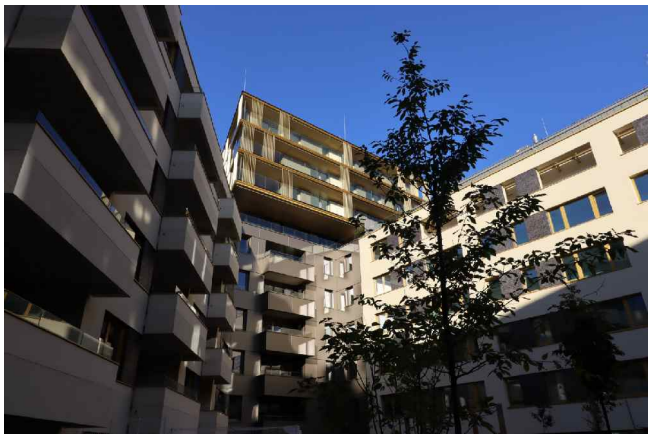
Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

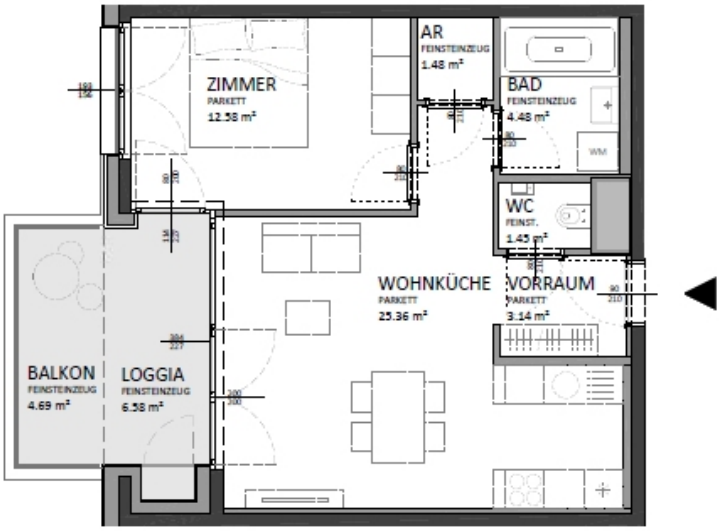
T +43 676 834 34 703
H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



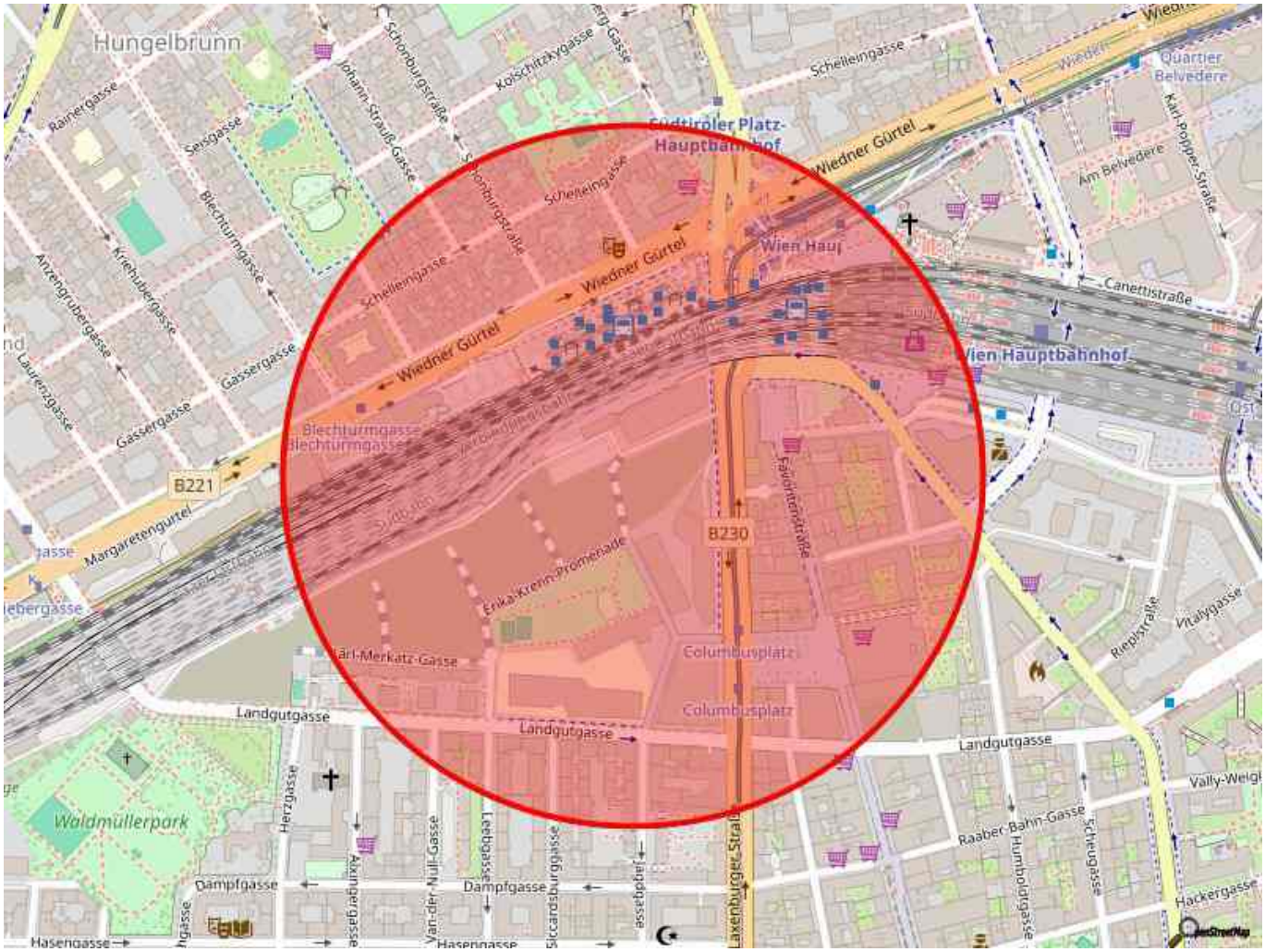


HOME


ZIMMER
PARKETT
12.58 m²
AR
FEINSTEINZEUG
1.48 m²
BAD
FEINSTEINZEUG
4.48 m²
WM
WC
FEINST.
1.45 m²
WOHNKÜCHE
PARKETT
25.36 m²
VORRAUM
PARKETT
3.14 m²
BALKON
FEINSTEINZEUG
4.69 m²
LOGGIA
FEINSTEINZEUG
6.58 m²

M 1 : 100

0 1 2 5M


Hungelbrunn
Rainergasse
Seisgasse
Blechturmgasse
Kriehubergasse
Anzengrubergasse
Laurenzgasse
Gassergasse
Gassergasse
Johann-Strauß-Gasse
Schönburgstraße
Kolschitzkygasse
Schelleingasse
Südtiroler Platz-Hauptbahnhof
Wiedner Gürtel
Wien Hauj
Wien Hauptbahnhof
Quartier Belvedere
Am Belvedere
Karl-Popper-Straße
Canettistraße
Blechturmgasse
B221
Margaretengürtel
B230
Favoritenstraße
Erika-Krenn-Promenade
Columbusplatz
Landgutgasse
Waldmüllerpark
Herzgasse
Dampfgasse
Hasengasse
Van-der-Null-Gasse
Leebgasse
Siccardsburggasse
Laxenburger Straße
Raaber-Bahn-Gasse
Humboldtgasse
Scheugasse
Hackergasse
Rieplstraße
Vitalygasse

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

In der Josef-Deutsch-Straße 3-5 befinden sich exklusive Eigentumswohnungen, die höchsten Wohnkomfort mit moderner Architektur und urbaner Lebensqualität vereinen.
Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume, die eine offene und einladende Wohnatmosphäre schaffen. Die großzügigen Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen bieten atemberaubende Ausblicke über die Stadt und laden zum Entspannen ein.

Hochwertiges Wohnen im Erstbezug
Das exklusive Neubauprojekt bietet Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 44 m² und ca. 149 m², ideal für anspruchsvolle Singles, Paare und Familien. Die Einheiten verfügen über 2 bis 4 Zimmer, die flexibel gestaltet und individuell genutzt werden können. Die modernen Grundrisse maximieren die Wohnqualität und bieten ausreichend Platz für persönliche Entfaltung. Durch großzügige Fensterflächen werden die Räume mit natürlichem Licht durchflutet und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Ausstattung & Wohnkomfort
Jede Wohnung wurde in hochwertiger Erstbezugsqualität errichtet und überzeugt durch eine exzellente Ausstattung:-) Moderne Architektur mit lichtdurchfluteten Räumen-) Deckenheizung/Kühlung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt-) Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen für ein stilvolles Ambiente-) Edle Badezimmer mit großformatigen Fliesen und stilvoller Ausstattung-) Großzügige Freiflächen (Loggien, Balkone oder Terrassen) für erholsame Stunden im Freien-) Durchdachte Raumaufteilung für eine optimale Nutzung der Wohnfläche

Urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur
Das Wohnprojekt überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung, sondern auch durch seine hervorragende Lage. Der Wiener Hauptbahnhof sowie die U1-Station Keplerplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Bezugstermin
Die exklusiven Dachgeschosswohnungen sind bezugsfertig – sichern Sie sich schon jetzt Ihr neues Zuhause mit unvergleichlichem Wohnkomfort in einer der aufstrebendsten Wohngegenden Wiens!

Ausstattung:

Beschattung: alle Wohnungen sind mit mittels elektrisch bedienbaren Außenraffstores

ausgestattet

Kühlung:
Die Dachgeschoss-Wohnungen sind zusätzlich mit je einer Split-An-lage zum Kühlen ausgestattet. Je
Wohnküche bzw. Zimmer (Aufenthaltsraum) ist ein Innengerät vorgesehen. Das dazugehörige Außengerät je Wohnung befindet sich am Dach.

Heizungsart:
Die Beheizung/Temperierung erfolgt über die thermische Bauteilaktivierung der Stahlbetondecken
(Change-Over-System – Zeitpunkte Umschaltung Frühjahr für Temperieren sowie Herbst für Heizen sind
außentemperaturabhängig). Im Badezimmer wird keine Bauteilaktivierung ausgeführt, stattdessen
erfolgt hier die Beheizung mittels elektrischem Wandheizkörper.

Warmwasseraufbereitung:
Zentrale Warmwasseraufbereitung über die Fernwärmeversorgung.

Wärmeversorgung:
Die Liegenschaft wird mit Fernwärme versorgt.

Temperierung:
Die Temperierung der Wohnungen erfolgt über Luftwärmepumpen, wobei die Außengeräte am Dach
und die Pufferspeicher und Verteilung (Change-Over) in der Technikzentrale im Untergeschoß situiert
sind.
Das exklusive Wohnprojekt in der Josef-Deutsch-Straße 3-5, befindet sich in einer der bestangebundenen Lage in Favoriten. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus urbanem Flair, erstklassiger Infrastruktur und Erholungsmöglichkeiten.

Energiekennzahl: HWB 25,2 kWh/m²/Jahr (Energieklasse B)

Lagebeschreibung:
Hervorragende Verkehrsanbindung
Dank der Nähe zum Wiener Hauptbahnhof sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U1-Station Südtirolerplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich sorgen mehrere Straßenbahn- und Buslinien für eine bequeme Mobilität innerhalb des Bezirks und darüber hinaus.

Umfassende Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter die Favoritenstraße als beliebte Einkaufsstraße mit einer Vielzahl an Geschäften, Supermärkten und Gastronomiebetrieben. Das nahegelegene Einkaufszentrum Wien Hauptbahnhof bietet eine breite Auswahl an Einzelhandel, Restaurants und Dienstleistern.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
Der Helmut-Zilk-Park in unmittelbarer Nähe lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Zusätzlich bietet das Theresienbad eine Möglichkeit für Erholung und Sport.

Bildung und Gesundheit
Mehrere Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, Apotheken und das Sozialmedizinische Zentrum Süd – Kaiser-Franz-Josef-Spital befinden sich in kurzer Distanz.

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, Naherholung und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht die Lage der exklusiven Dachgeschosswohnungen zu einer besonders attraktiven Wohnadresse in Wien.

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.