

Gürtel neu interpretiert – ein Wohnprojekt der Extraklasse mit Weitblick: Urban, Zentral, Nachhaltig



Objektnummer: 1855/57

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,03 m²
Nutzfläche:	124,40 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	969.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

T +436505423337
H +436505423337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







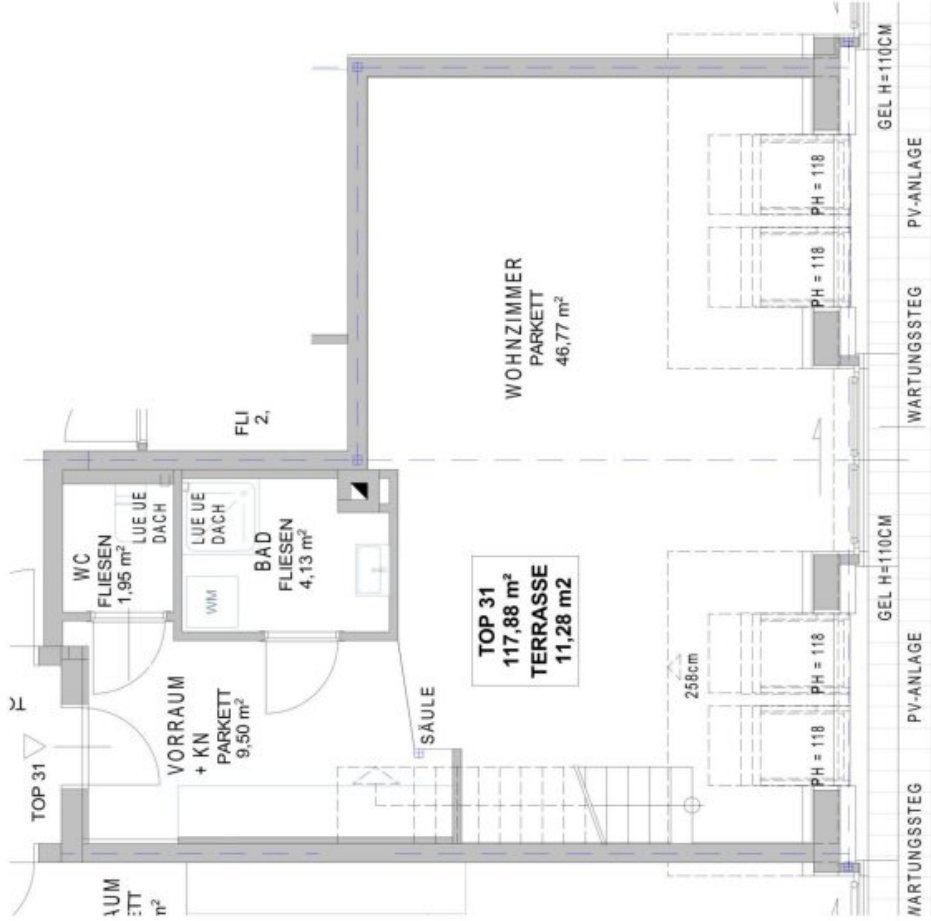
1. DACHGE.
TOP 31, EBENE 1

PLANMASSE verbindlich	
Ebene 1: Vorraum + KN	~ 9,50 m ²
Ebene 1: WC	~ 1,95 m ²
Ebene 1: Bad	~ 4,13 m ²
Ebene 1: Wohnzimmer	~ 46,77 m ²
Ebene 2: Galerie	~ 55,53 m ²
gem. Bestandsplan	~117,88 m ²

Ebene 2: Terrasse	~ 2,35 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 8,93 m ²



ÜBERSICHT
1. DACHGE.



VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

2. DACHGE.
TOP 31, EBENE 2

PLANMASSE unverbindlich	
Ebene 1: Vorraum + KN	~ 9,50 m²
Ebene 1: WC	~ 1,95 m²
Ebene 1: Bad	~ 4,13 m²
Ebene 1: Wohnzimmer	~ 46,77 m²
Ebene 2: Galerie	~ 55,53 m²
gem. Bestandsplan	~117,88 m²

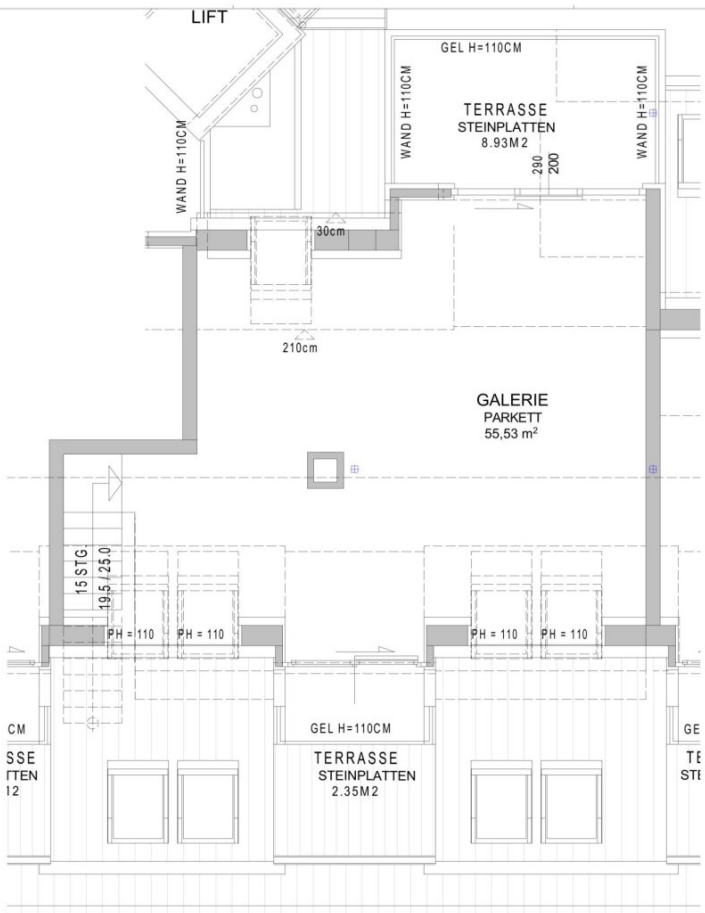
Ebene 2: Terrasse	~ 2,35 m²
Ebene 2: Terrasse	~ 8,93 m²



ÜBERSICHT
2. DACHGE.

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



Objektbeschreibung

Projektbeschreibung

Ein Zuhause, das mehr kann – urban, nachhaltig, außergewöhnlich

Im kreativen 7. Bezirk Wiens entsteht ein Wohnprojekt, das weit über klassischen Wohnraum hinausgeht. In einem liebevoll revitalisierten Jahrhundertwendehaus vereinen sich historischer Charme und modernste Technik zu einer Architektur, die Nachhaltigkeit, Komfort und zeitlose Eleganz verkörpert. Die Altbauwohnungen wurden mit höchstem Anspruch an Design und Handwerkskunst saniert, während die neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen mit offenen Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen und unvergleichlichen Ausblicken über Wien ein Wohnerlebnis der besonderen Art bieten.

Stilvoll wohnen mit Weitblick

Die smart geplanten Wohneinheiten umfassen ca. 35–116 m² Wohnfläche und bieten Freiflächen von ca. 5,60–29,32 m². Ob charmantes Altbau-City-Apartment – stilvoll saniert und ausgestattet – mit Weitblick oder exklusive Dachgeschosswohnung mit spektakulärem Stadtblick: Hier findet jede Lebensform ihr ideales Zuhause. Mit 1 bis 3 Zimmern und der Möglichkeit, Einheiten flexibel zu kombinieren, bietet das Projekt maximale Wohnvielfalt.

Fakten & Highlights

- Wohnflächen: ca. 35–116 m², 1–3 Zimmer, flexibel kombinierbar
- Freiflächen: ca. 5,6–29,3 m², viele mit beeindruckendem Stadtblick
- Hochwertige Ausstattung: Eiche-Echtholzparkett, 30×60 cm Feinsteinzeug-Fliesen, exklusive Designer-Bäder
- Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Integrierte Klimaanlage ab dem 4. Obergeschoss
- 4-Season-Dämmverglasung, elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- Nachhaltige Heizung mittels Luft-Wärmepumpe & Photovoltaikanlage am Dach
- Smarthome-Verwaltungsapp, barrierefrei
- Fertigstellung: 2024/2025

Lage & Infrastruktur

Direkt am Lerchenfelder Gürtel gelegen, verbindet dieser Standort urbane Lebendigkeit mit exzellenter Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung laden die Mariahilfer Straße, Lugner City, Stadthalle und der Westbahnhof zum Einkaufen, Flanieren und Genießen ein. Der 7. Bezirk vereint auf einzigartige Weise traditionelle Kulturstätten mit moderner Avantgarde, gemütliche Kaffeehäuser mit trendigen Bars sowie klassische Geschäfte mit edlen Boutiquen.

Wohnung Top 31/ 2. Dachgeschoss

Diese charmante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca 116 m² Wohnfläche und besticht durch ihre offene Gestaltung, großzügige Freiflächen sowie ein durchdachtes, flexibles Layout auf zwei Ebenen.

1. Ebene:

Ein einladender Vorraum führt zu einem separat gelegenen WC und einem hochwertig ausgestatteten Badezimmer. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche verbindet Funktionalität und Gemütlichkeit. Bei Bedarf kann dieser Raum leicht in ein zusätzliches Zimmer unterteilt werden, um individuelle Wohnwünsche zu erfüllen.

2. Ebene:

Ein heller, offener Galerieraum mit bodentiefen Fensterfronten bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Home-Office, Gästezimmer oder kreative Raumgestaltung – und ermöglicht dank der vielen Fensterfronten ebenfalls die Option einer weiteren Teilung. Die angrenzende großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden über den Dächern der Stadt ein und eröffnet einen beeindruckenden Ausblick auf das Stadtpanorama.

Ein Ort zum Ankommen, Bleiben – und Wohlfühlen

Ob stilvoller Rückzugsort oder urbaner Lebensmittelpunkt – dieses außergewöhnliche Projekt verbindet **klare Linien, zeitloses Design und nachhaltige Wohnkonzepte** zu einem Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap