

**Gürtel neu interpretiert – ein Wohnprojekt der Extraklasse mit Weitblick: Urban, Zentral, Nachhaltig //Altbauhöhe trifft smartes Layout**



**Objektnummer: 1855/60**

**Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien, Neubau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

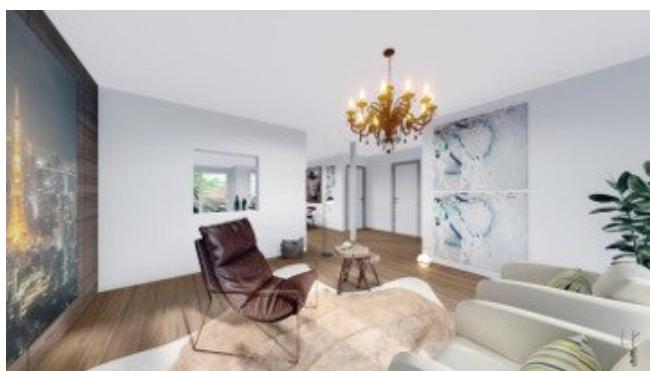
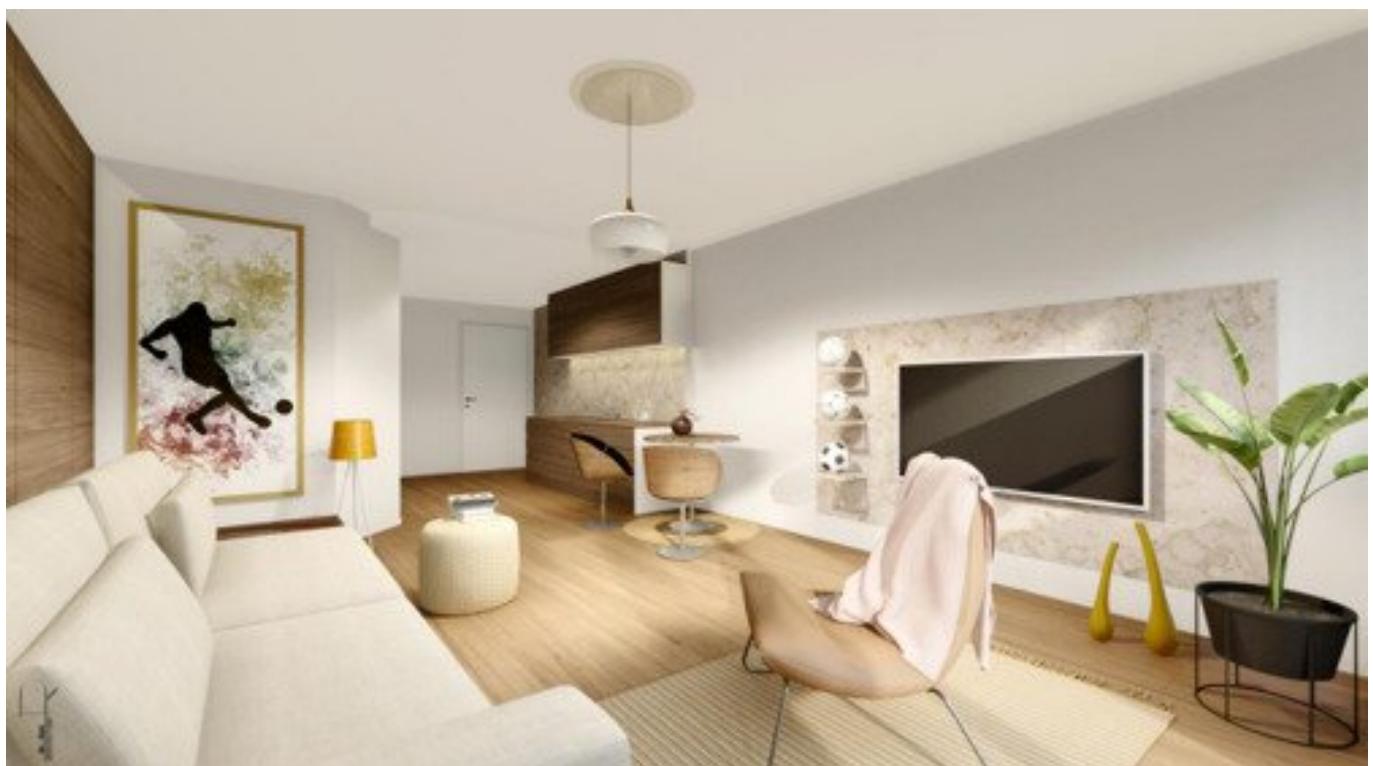
## Ihr Ansprechpartner

### Mag. iur. Diana Voskov

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

T +436505423337  
H +436505423337

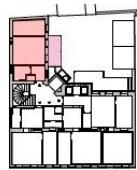
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**2. STOCK**  
**TOP 20**

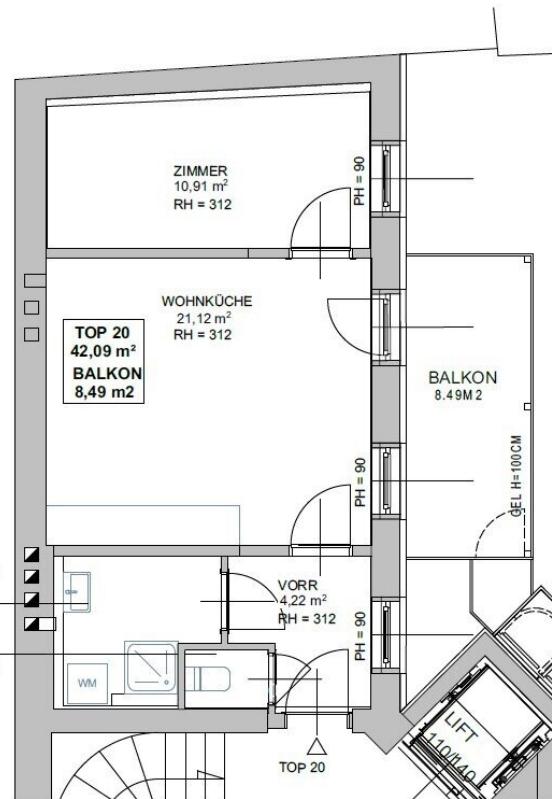
PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 4,22 m <sup>2</sup>
WC	~ 1,10 m <sup>2</sup>
Bad	~ 4,74 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 21,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	~ 10,91 m <sup>2</sup>
gem. Bestandsplan	<b>~ 42,09 m<sup>2</sup></b>
Balkon	~ 8,49 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT  
2. STOCK

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bieten Freiflächen von ca. 5,60–29,32 m<sup>2</sup>. 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. 35–106 m<sup>2</sup>, 1–3 Zimmer, flexibel kombinierbar
- Freiflächen: ca. 5,6–29,3 m<sup>2</sup>, viele mit beeindruckendem Stadtblick
- Hochwertige Ausstattung: Eiche-Echtholzparkett, 30x60 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.

## **Top 19 - Urbanes Wohnen im hochwertig sanierten Altbau – 46 m<sup>2</sup> mit Weitblick**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint stilvollen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum mit eleganter Küchenzeile**, der den praktischen Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie in das **lichtdurchflutete Wohnzimmer**, das durch die beeindruckende Altbau-Raumhöhe besonders offen und einladend wirkt. Das **gemütliche Schlafzimmer** sorgt für erholsame Nächte, während das **moderne Badezimmer mit hochwertigen Sanitäranlagen** keine Wünsche offenlässt.

Dank des **smarten Grundrisses** wirken die 46 m<sup>2</sup> außergewöhnlich großzügig – perfekt genutzt und durchdacht bis ins Detail. Die **schalldichten Fenster** garantieren absolute Ruhe, während Sie zugleich den **herrlichen Weitblick** genießen können.

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern!

**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