

**Gürtel neu interpretiert – Wohnprojekt der Extraklasse:
Hochwertig sanierter Altbau-Charme – modernste
Ausstattung & perfekte Raumaufteilung**



Objektnummer: 1855/67

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1070 Wien,Neubau |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 45,13 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 26,80 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 278.000,00 € |
| 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

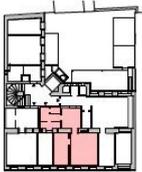
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



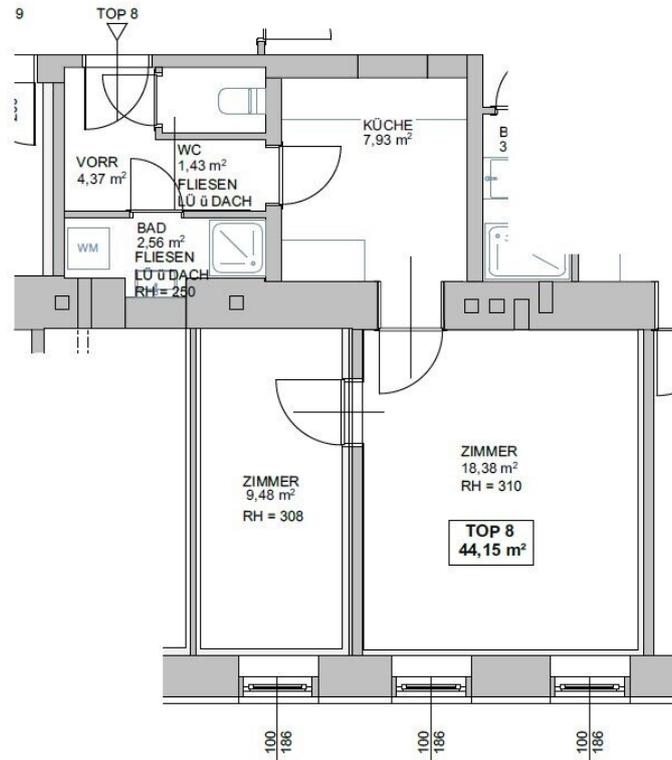


**HOCHPATERRE
TOP 8**

| PLANMASSE unverbindlich | |
|-------------------------|------------------------------|
| Vorraum | ~ 4,37 m ² |
| WC | ~ 1,43 m ² |
| Bad | ~ 2,56 m ² |
| Küche | ~ 7,93 m ² |
| Zimmer | ~ 18,38 m ² |
| Zimmer | ~ 9,48 m ² |
| gem. Bestandsplan | ~ 44,15 m² |



ÜBERSICHT
HOCHPATERRE



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. 35–106 m², 1–3 Zimmer, flexibel kombinierbar
- Freiflächen: ca. 5,6–29,3 m², 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 8 | Hochparterre | 45,13 m² Altbau-Charme hochwertig saniert & smart geschnitten

Auf rund **45 m²** entfaltet sich eine charmante Altbauwohnung, die dank typischer **Raumhöhe von ca. 3,10 m** und ihrer cleveren Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse besonders großzügig und einladend wirkt.

Trotz der Lage am Gürtel überrascht die Wohnung mit einer wunderbaren Ruhe – dafür sorgen moderne 4-Season-dämmverglaste Kunststofffenster. Ergänzt wird dies durch eine hochwertige Ausstattung: edle Parkettböden, zeitlos elegante Marmorfliesen sowie eine stilvolle Walk-in-Dusche verleihen der Wohnung einen besonderen Wohlfühlcharakter.

Der Grundriss präsentiert sich optimal durchdacht:

- gut proportionierter Vorraum
- Badezimmer und separates WC
- eigener Küchen- und Essbereich
- großzügiges Wohnzimmer mit anschließendem Schlafzimmer

Die Kombination aus klassischem **Altbau-Flair** und hochwertiger Sanierung macht diese Wohnung zu einer besonders attraktiven Einheit – und das zu einem **durchaus fairen Preis**.

Ein Zuhause, das mit **klugem Grundriss, Eleganz und klassischem Altbau-Charme** überzeugt.

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