

**Gürtel neu interpretiert – Wohnprojekt der Extraklasse:  
hochwertig sanierter Altbau trifft moderne Ausstattung &  
großzügigen Innenhof-Balkon**



**Objektnummer: 1855/66**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<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

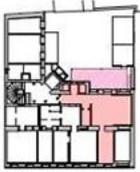
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**HOCHPATERRE  
TOP 6/7**

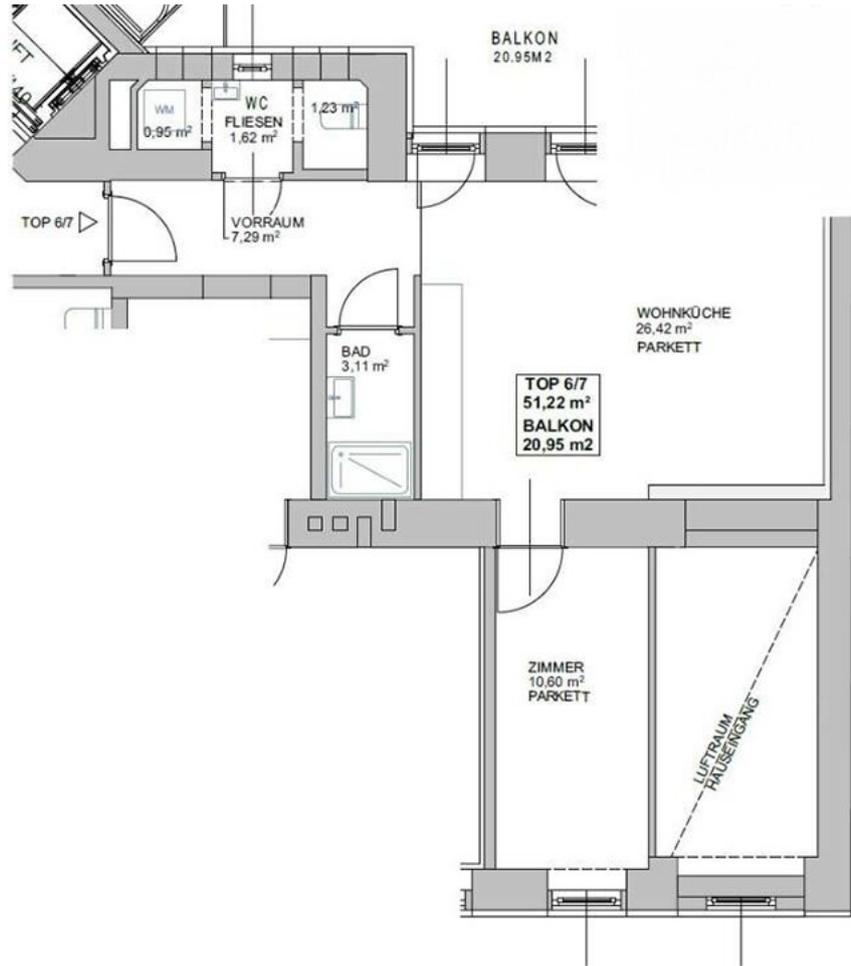
PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 7,29 m <sup>2</sup>
WC, Vorr.	~ 1,62 m <sup>2</sup>
WC, WM	~ 0,95 m <sup>2</sup>
WC	~ 1,23 m <sup>2</sup>
Bad	~ 3,11 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 26,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	~ 10,60 m <sup>2</sup>
gem. Bestandsplan	~ 51,22 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	
	~ 20,95 m <sup>2</sup>

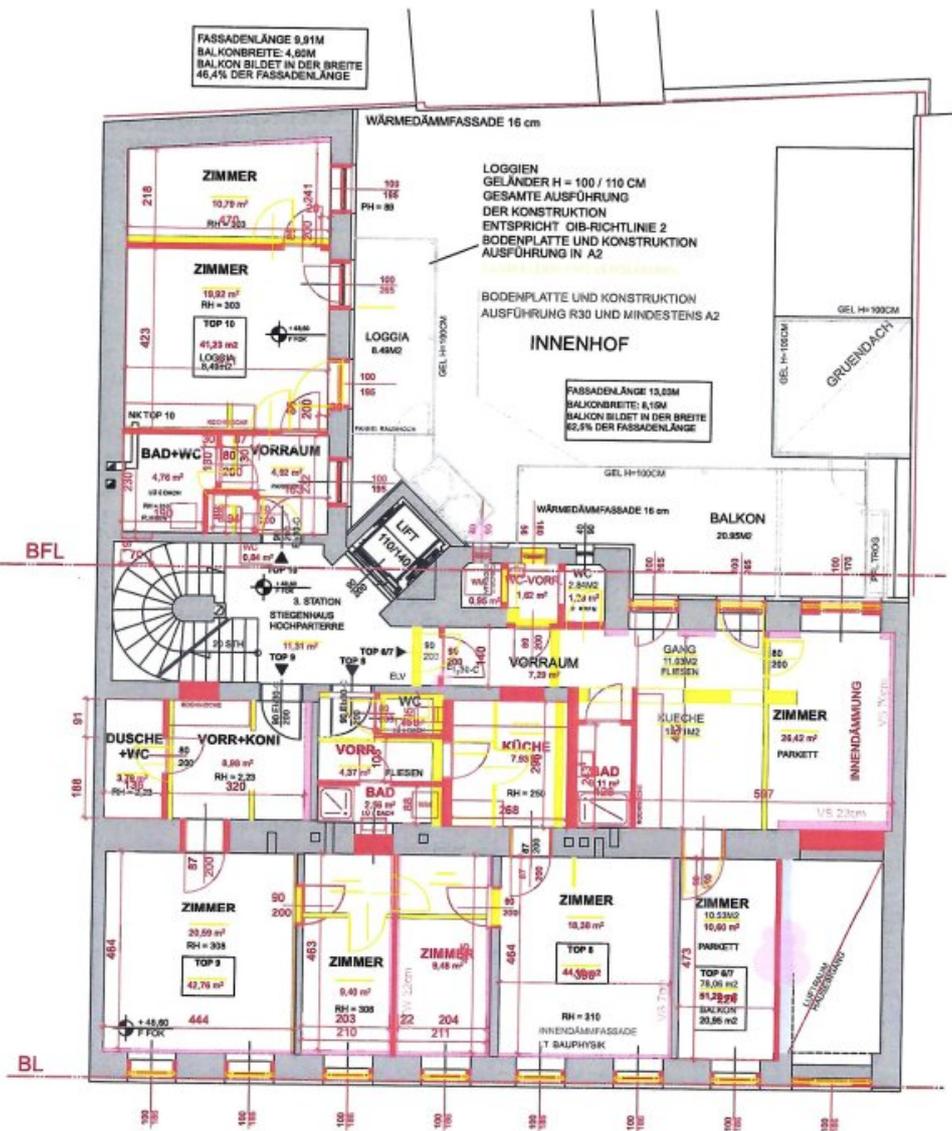


ÜBERSICHT  
HOCHPATERRE

**VORABZUG**  
unverbindlicher  
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025





HOCHPARTERRE

HOCHPARTERRE (1.OG)

# 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: 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 6 + 7 | Hochwertig sanierter Altbau-Charme trifft moderne Raffinesse & außergewöhnlich großer Innenhof-Balkon

Auf rund **55 m<sup>2</sup>** entfaltet sich eine charmante Altbauwohnung, die dank der typischen **Raumhöhe** und der **beidseitigen Belichtung** besonders großzügig und einladend wirkt.

**Vorraum** – hell, mit natürlichem Tageslicht und genügend Platz für eine stilvolle Garderobe. Von hier aus gelangen Sie **linker Hand in das separate WC** und **rechter Hand in das elegante Badezimmer** – eine klare und komfortable Aufteilung, die Privatsphäre und Wohnqualität unterstreicht.

**Wohnküche / Wohnzimmer** – das moderne Herzstück der Wohnung mit einer Fläche von knapp **27 m<sup>2</sup>**. Der großzügige Raum verbindet eine elegante Küchenzeile mit Essbereich und gemütlicher Sitzecke. Von hier aus öffnet sich der Zugang auf den **über 20 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der ruhig in den begrünten Innenhof ausgerichtet ist.

? Bei Bedarf bietet der Grundriss die Möglichkeit, diesen Bereich in **zwei separate Räume** zu unterteilen – ideal, um zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen.

**Großer Balkon** – eine echte Rarität, großzügig bemessen und vollkommen ruhig gelegen. Dank **Südost-Orientierung** genießen Sie hier angenehme Morgensonne und ein helles, freundliches Ambiente, ohne die Hitze der Nachmittags-sonne. Ein idealer Platz zum Entspannen, Genießen und stilvollem Outdoor-Living.

**Schlafzimmer** – gut proportioniert, mit klarer Struktur und viel Wohnkomfort.

**Badezimmer** – hochwertig ausgestattet mit Badewanne, Walk-In-Dusche und großformatigen Fliesen – ein eleganter Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Ein Zuhause, das mit **klugem Grundriss, ruhiger Innenhoflage, klassischem Altbau-Charme** und einem **großzügigen Balkon in den Innenhof** begeistert. Trotz der Lage am Gürtel überrascht die Wohnung mit angenehmer Ruhe – dafür sorgen moderne **4-Season-dämmverglaste Kunststofffenster**. Abgerundet wird das Angebot durch eine

Ausstattung, die Maßstäbe setzt: **edle Parkettböden, zeitlos elegante Marmorfliesen und eine stilvolle Walk-In-Dusche** verleihen der Wohnung ein Wohnambiente voller Eleganz und Behaglichkeit - und das alles zu einem außergewöhnlich attraktiven Preis!

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