

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



Objektnummer: 1855/68

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,10 m ²
Nutzfläche:	79,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

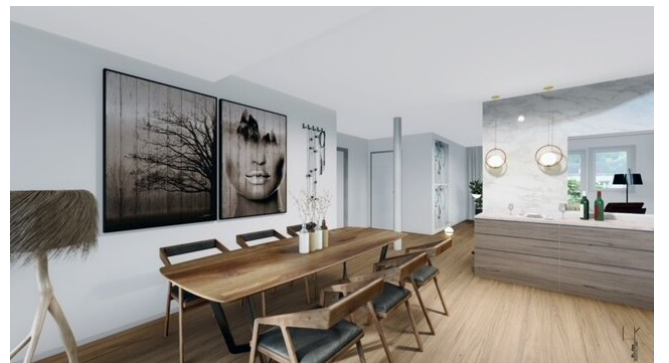
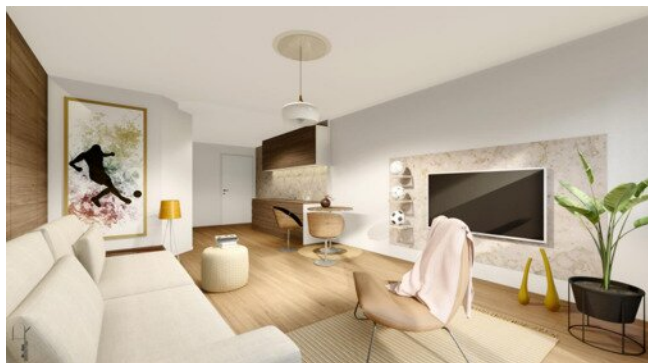
Ihr Ansprechpartner

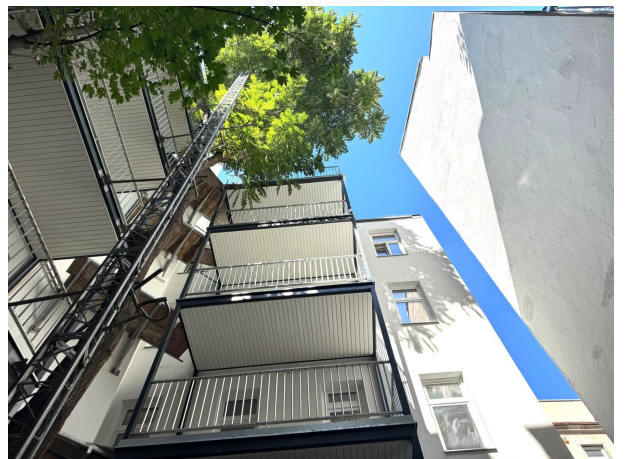
Mag. iur. Diana Voskov

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. STOCK TOP 11/12

PLANMASSE unverbindlich

Vorraum	~ 7,12 m²
WC, Vorr.	~ 1,70 m²
WC, WM	~ 0,96 m²
WC	~ 1,17 m²
Bad	~ 2,54 m²
Wohnküche	~ 16,87 m²
Zimmer	~ 11,28 m²
Zimmer	~ 20,96 m²
gem. Bestandsplan	~ 62,60 m²

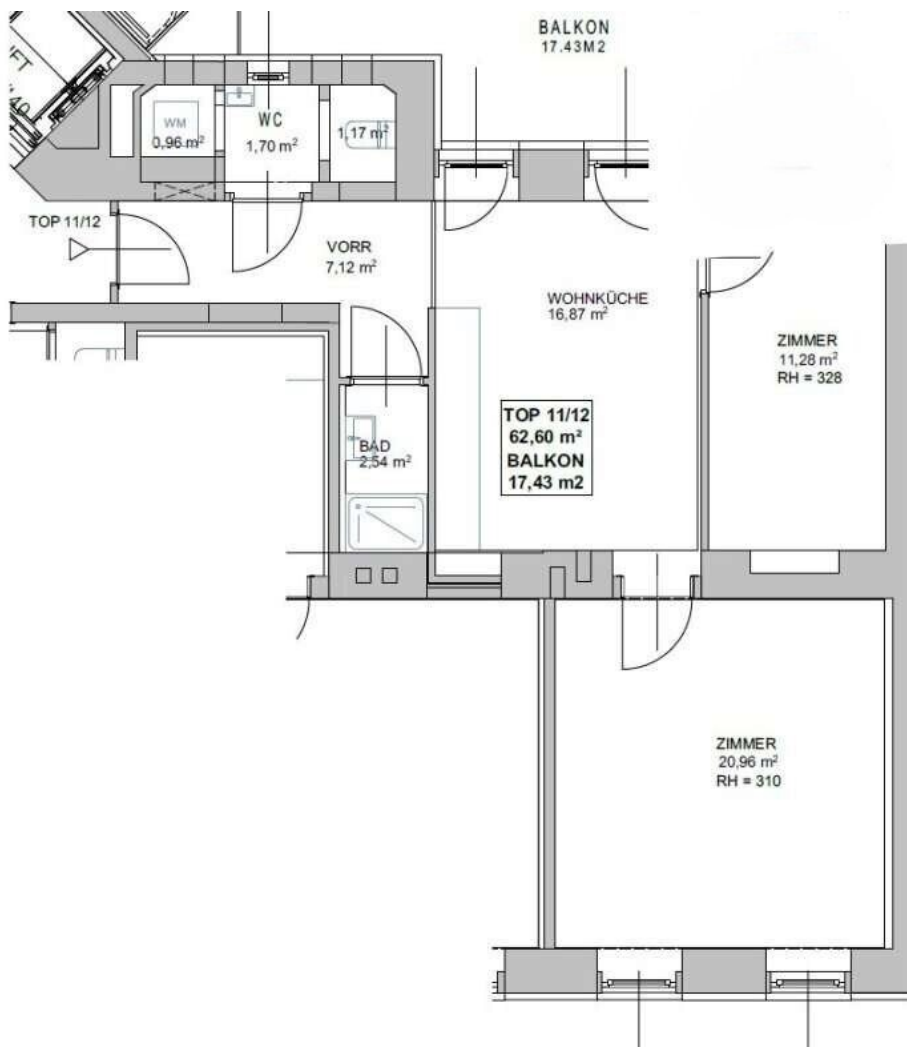
Balkon ~ 17,43 m²



ÜBERSICHT
1. STOCK

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025



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, 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: 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 11 + 12 | Hochwertig sanierter Altbau-Charme trifft moderne Raffinesse & außergewöhnlich großer Innenhof-Balkon

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und großzügiger **Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das **WC mit Fenster**, den **praktischen Hauswirtschaftsbereich (inkl. Waschmaschinenanschluss)** sowie in das elegant ausgestattete **Badezimmer** mit Badewanne, Walk-In-Dusche, großformatigen Fliesen und modernem Waschtisch – ein stilvoller Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die gemütliche **Wohnküche** mit moderner Küchenzeile, Essbereich und gemütlicher Sitzecke. Von hier öffnet sich der Zugang zum **Balkon**.

- **Zimmer 1** – gut proportioniert, flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zimmer 2** – ca. 20 m² groß, vielseitig gestaltbar: als großzügiges Schlafzimmer mit Schrankraumnische, teilbar in zwei gleich große Zimmer oder als Erweiterung der Wohnküche.

Der **Balkon** mit rund 18 m² ist ein echtes Highlight: sonnig, ruhig in den Innenhof ausgerichtet und nach Südosten orientiert – perfekt zum Entspannen, Genießen und stilvollem Outdoor-Living.

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