

## MARTHA – Wohnen, das berührt



**Objektnummer: 86586**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hausgrundweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	46,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	496.698,00 €
Betriebskosten:	165,90 €
USt.:	16,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

1010 Wien

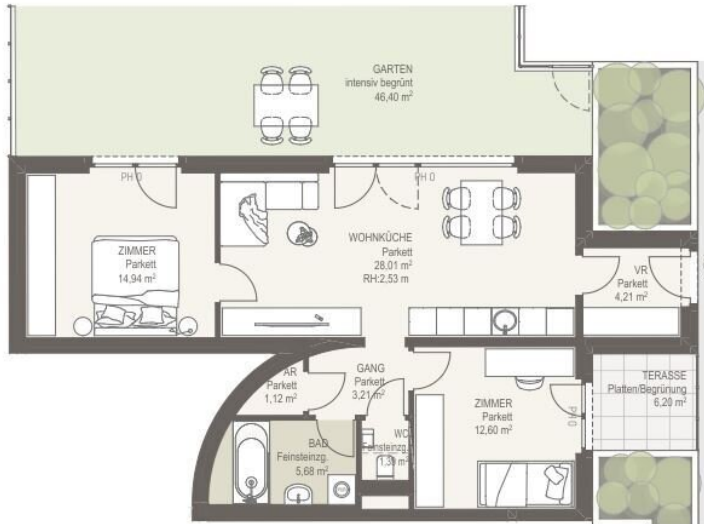
T +43 1 5127690 4

H +43 664 881 601

Gerne stehe ich Ihr  
Verfügung.

termin zur

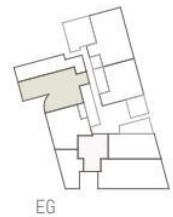




5  
4  
3  
2  
1  
0

**Martha 3**  
HAUSGRUNDRISS

**HAUS 2**  
Wohnräume 71,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse 6,20 m<sup>2</sup>  
Garten 46,40 m<sup>2</sup>



 Maßstab 1:100  
Stand 27.04.2026

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte  
Möblierung - ausgenommen Badewanne, Wäschetrockner und WC -  
ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als  
Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben  
symbolhaften Charakter. Spielplatz und Garten  
im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und  
baulich bedingte Änderungen  
Warnungsschilder sind Circa-Angaben und  
die Detaillierung geringfügig ändern. Mängel-  
Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

### **MARTHA – Modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität im Herzen der Donaustadt**

Im westlichen Teil der Wiener Donaustadt entsteht mit **MARTHA** ein Wohnprojekt, das mehr ist als nur ein Ort zum Leben. Am **Hausgrundweg 3** verbindet sich moderne Architektur mit durchdachter Planung und nachhaltiger Bauweise zu einem Zuhause, das Raum für Ruhe, Geborgenheit und urbanes Lebensgefühl bietet.

MARTHA richtet sich an Menschen, die das Leben in der Stadt schätzen – und dennoch einen Rückzugsort suchen. Ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen anpasst: für Singles, die urban leben möchten, für Paare mit Zukunftsplänen und für Familien, die Wert auf Freiraum und Qualität legen.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, helle Räume schaffen Offenheit und Wärme. Durchdachte Grundrisse sorgen dafür, dass jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt wird. Balkone, Loggien, Terrassen und Eigengärten erweitern den Wohnraum ins Freie – für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Abende oder einfach zum Durchatmen.

#### **Das Projekt im Überblick**

- 3 Townhouses
- 27 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 31 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>
- Private Freiflächen: Eigengärten, Terrassen, Loggien oder Balkone

- 8 Tiefgaragenstellplätze
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

## **Die Ausstattung**

In MARTHA wurde an alles gedacht, was modernes Wohnen komfortabel und nachhaltig macht:

- Angenehme Fußbodenheizung über Fernwärme
- 3-fach verglaste Fenster für Ruhe und Energieeffizienz
- Elektrische Raffstores für Licht und Privatsphäre
- Hochwertiger Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Zeitlos elegante Sanitärausstattung
- Großformatige Fliesen (30 x 60 cm)
- Voll ausgestattete Einbauküchen bereits im Kaufpreis enthalten

In den Dachgeschoßwohnungen ist eine Klimaanlage vorbereitet. Eine Tiefgarage mit optionalen E-Ladestationen bietet zusätzlichen Komfort.

Ein Stellplatz kann um € 28.500,- erworben werden.

## **Eine Lage, die das Leben leichter macht**

MARTHA liegt in der Donaustadt, im Umfeld der Erzherzog-Karl-Straße – urban, gut angebunden und dennoch angenehm ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Bewegung und Erholung sorgen die nahegelegene Sportanlage Stadlau, zahlreiche Grünflächen sowie Freizeitangebote für jedes Alter. Die U-Bahn-Stationen **Stadlau** und **Hardeggasse** sowie die S-Bahn-Station **Erzherzog-Karl-Straße** sind fußläufig erreichbar und bringen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt.

Ein Standort, der urbanes Leben und entspannte Rückzugsmöglichkeiten perfekt vereint.

Fertigstellung: 2027

3 % Kundenprovision

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**



Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.