

Raum für dein Leben – flexibel, modern, durchdacht



Objektnummer: 86587

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: | 70,53 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 36,48 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 35,10 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 486.096,00 € |
| Betriebskosten: | 163,80 € |
| USt.: | 16,38 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

1010 Wien

T +43 1 512769

H +43 664 881

Gerne stehe ich
zur Verfügung.



zur





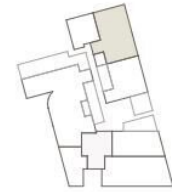


CONSULTING COMPANY
IMMOBILIEN



Martha 3
HAUSGRUNDWEG

HAUS 3
Wohnräume: 70,53 m²
Terrasse: 6,09 m²
Garten: 36,48 m²



EG

Maßstab 1:100
Stand 27.04.2025

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte
Möblierung - ausgenommen Badwanne, Waschtisch und WC -
ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als
Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben
symbolhaften Charakter. Spielplatz und G
im Kadreeis nicht enthalten. Druck- und
Irtümer und baulich bedingte Änderungen
Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und
die Detaillierung geringfügig ändern. Maß
Fall der Kaufvertr.



Mitglied des
immobilienring.at

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 m² bis 90 m²
- 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.