

## Modernes Eigentum mit Wohlfühl-Freiflächen nahe U2



Gotthelfgasse 6 | 1220 Wien | Top 06 | Terrasse

**Objektnummer: 2003/11361**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	468.812,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.877,23 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

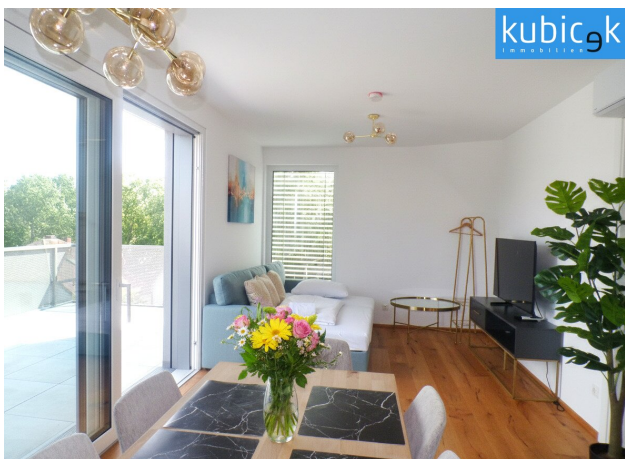
T +43 1 2031168-0

H +43 650 6962929  
F +43 1 2031168-40

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

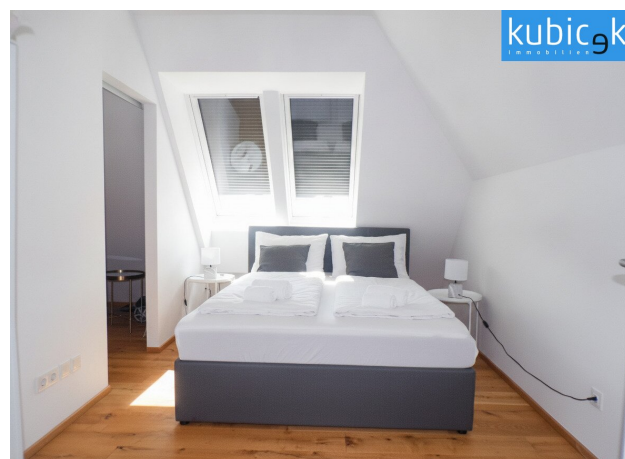
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

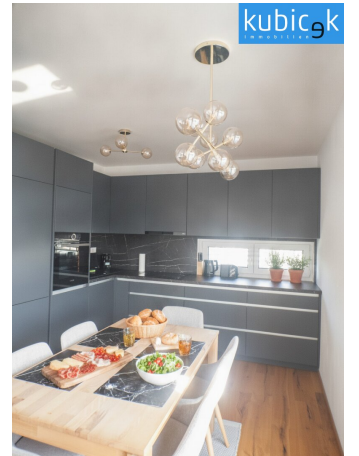
Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%







kubic<sub>9</sub>k  
immobilien



kubic<sub>9</sub>k  
immobilien



kubic<sub>9</sub>k  
immobilien







WOHNHAUSANLAGE  
Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

**Top 7** **2. DG**

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	7,74 m <sup>2</sup>
Bad	4,45 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,78 m <sup>2</sup>
Schrankraum (SR)	12,10 m <sup>2</sup>
SUMME	63,45 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,74 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m <sup>2</sup>

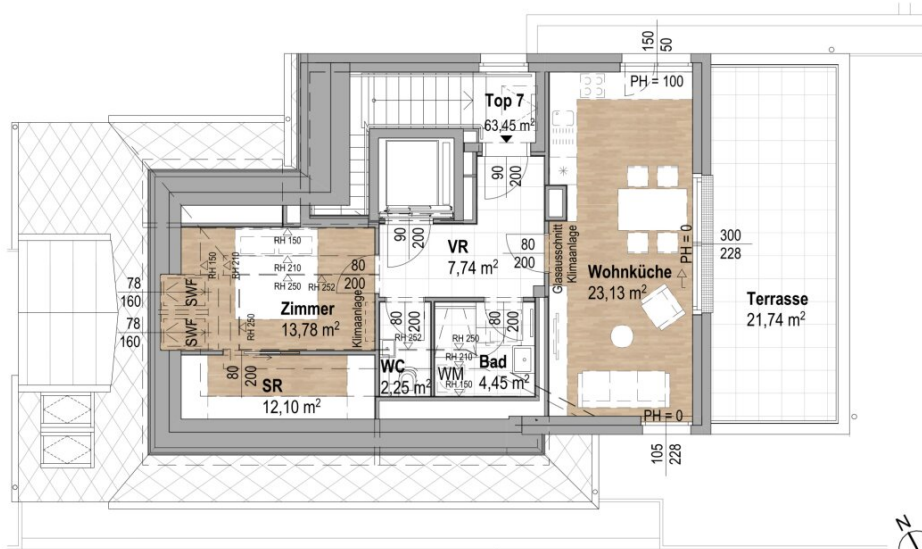
Plangrundlage: Bestandspläne 705\_08  
\_01\_LP\_GR\_250130

Datum: 30.01.2025

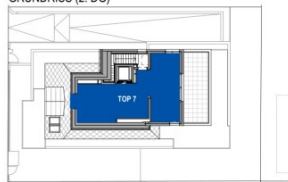
Architektur:  
**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 7

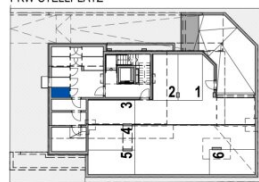
1/1



GRUNDRIS (2. DG)



EINLAGERUNGSRAUM  
PKW-STELLPLATZ



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlinien. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

## Objektbeschreibung

# ARCHITEKTUR TRIFFT AUF LEBENSQUALITÄT!

**Erleben Sie ein neues Niveau von Privatsphäre und modernem Luxus in Ihrem neuen, nachhaltigen Zuhause.**

### Das Projekt im Überblick

Das exklusive Wohnbauprojekt **Gotthelfgasse 6** entsteht in solider Massivbauweise und besticht durch seine absolute Grünlage. Das elegant gestaltete Wohnhaus umfasst insgesamt 4 Geschosse mit lediglich 7 erlesenen Wohneinheiten – ein Garant für maximale Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld. Jede Wohnung wird als Erstbezug übergeben. Die Einheiten im Erdgeschoß verfügen über einen eigenen, idyllischen Eigengarten, während die Wohnungen ab dem Obergeschoß mit großzügigen Terrassen- oder Loggiaflächen begeistern. In der hauseigenen Tiefgarage stehen komfortable PKW-Stellplätze zur separaten Kaufmöglichkeit zur Verfügung.

### Architektur & Design

Außergewöhnliche Architektur trifft auf zeitlose Eleganz: Die markanten, großzügigen Verglasungsflächen fluten die Wohnräume mit natürlichem Licht und schaffen eine fließende Verbindung ins Grüne. Hochwertige, 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster unterstreichen den Premium-Anspruch und garantieren exzellenten Schall- und Wärmeschutz. Die moderne Vollwärmeschutzfassade mit Kunstharztreibputz sorgt für ein langlebiges, stilvolles Erscheinungsbild. Ein besonderes Highlight für höchste Exklusivität ist der private Lift, der Sie direkt und diskret in Ihr Penthouse befördert.

### Nachhaltigkeit & Investition in die Zukunft

Hier investieren Sie in modernste, zukunftssichere Technologie und dauerhafte Wertstabilität. Eine hocheffiziente Gebäudehülle sorgt in Kombination mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung. Diese umweltfreundliche Technologie schont die Natur und optimiert spürbar Ihre Betriebskosten. Die exklusive Lage gepaart mit einer hochwertigen Bauausführung macht diese Wohnungen sowohl zum perfekten Eigenheim für Anspruchsvolle als auch zu einem wertstabilen und attraktiven Anlegerobjekt für kommende Generationen.

### Optimales Raumklima das ganze Jahr

Genießen Sie zu jeder Jahreszeit Ihr perfektes Wohlfühlklima. Die Wärmeübergabe erfolgt im Winter behaglich über eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Im Sommer schützen

außenliegende, elektrisch gesteuerte Verschattungseinrichtungen (Raffstores) effektiv vor Sonneneinstrahlung. Gekoppelt mit einer innovativen passiven Kühlung über die Luft-Wärmepumpe bleibt Ihr Zuhause auch an heißen Tagen angenehm temperiert. Ab dem 1. Dachgeschoß bzw. im Penthouse sorgt eine zusätzliche Klimaanlage mit modernen Splitgeräten für frischen Wind und absolute Flexibilität.

## **Grundrisse für höchsten Anspruch**

Jede der 7 Wohneinheiten überzeugt durch einen durchdachten, funktionalen Grundriss mit optimaler Raumnutzung. Neben den offenen Wohn-Ess-Bereichen und den privaten Rückzugsorten bieten die clever geplanten Einheiten – teilweise ergänzt durch einen praktischen Abstellraum – Raum für viel Individualität. Edles Echtholzparkett in den Wohnräumen versprüht wohlige Wärme, während großformatige Feinsteinzeugfliesen im Format 60x60 cm moderne Design-Akzente setzen. Für maximalen Komfort im Alltag sorgen zudem eine Video-Gegensprechanlage sowie eine strukturierte, verlässliche Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe.

### **Die Highlights, die Sie lieben werden:**

- ? **Erstbezug:** Werden Sie der erste Bewohner dieser exklusiven, neu errichteten Wohneinheiten.
- ? **Energieeffizienz im Fokus:** Nachhaltige Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade und hocheffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ? **Perfekt temperiert:** Wohlige Fußbodenheizung im Winter und innovative passive Kühlung sowie elektrische Raffstores für den Sommer
- ? **Premium-Klimatisierung:** Zusätzliche Kühlung durch eine Klimaanlage mit Splitgeräten ab dem 1. Dachgeschoß und im Penthouse
- ? **Exklusives Penthouse-Feature:** Absolute Privatsphäre durch einen Lift mit Direktzugang in die Penthouse-Ebene
- ? **Edle Ausstattung:** Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen und stilvolle Feinsteinzeugfliesen im edlen Großformat (60x60 cm)
- ? **Wellness-Bäder:** Stilvolle Badezimmerausstattung mit einer modernen Walk-In-Dusche und einer komfortablen Badewanne
- ? **Ihr privater Freiraum:** Eigengärten im Erdgeschoß sowie großzügige Terrassen oder

Loggien mit langlebigem Feinsteinzeugboden und praktischem Außenwasseranschluss

? **Sicherheit & Komfort:** Moderne Video-Gegensprechanlage für ein stets beruhigendes Gefühl und sicheres Parken in der hauseigenen PKW-Tiefgarage (separat erwerbbar)

**Hier kaufen Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Stück Lebensqualität!**

## **Mehr als nur eine Wohnadresse: Ihr neues Refugium mit Esprit und Lebensqualität**

### **Wo urbaner Lifestyle auf grüne Oasen trifft – Modernes Wohnen in der „Gothelfgasse“**

Die Donaustadt hat sich zu einem der dynamischsten und begehrtesten Wohnbezirke Wiens entwickelt – ein Ort, an dem pulsierendes Stadtleben und unberührte Natur Hand in Hand gehen. Das Viertel, von den Wienern charmant als „Transdanubien“ bezeichnet, besticht durch seine enorme Vielseitigkeit und zieht Menschen an, die keine Kompromisse eingehen wollen. Genau in dieser florierenden Umgebung vermarkten wir ein Neubauprojekt, das Wohlbefinden und Zeitgeist perfekt vereint: **Gothelfgasse 6** ist die ideale Wahl für alle, die eine erstklassige Infrastruktur suchen und gleichzeitig die Ruhe eines gewachsenen Viertels schätzen.

### **Perfekt vernetzt: Mobilität auf höchstem Niveau**

Die Mikrolage in der Gothelfgasse zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz aus. Ein unschlagbarer Vorteil für Pendler und Stadtentdecker: **In knapp 6 Minuten spazieren Sie gemütlich zur U-Bahn-Station „Aspernstraße“ (U2), die lediglich 400 Meter entfernt liegt.** Von dort aus bringt Sie die U-Bahn auf direktem Weg und völlig staufrei in die Wiener Innenstadt.

Zusätzlich dient die Station Aspernstraße als zentraler Busknotenpunkt der Region. Die **Linien 22A, 26A, 84A, 93A und 97A** sowie die **Buslinie 98A**, die quasi direkt vor der Haustür hält, sorgen dafür, dass Sie Nachbarbezirke und Ziele wie die Seestadt oder Essling zügig erreichen. Wer auf Schienenwege setzt, profitiert von den nahegelegenen Straßenbahnen: Die **Linien 25 und 26** vernetzen Sie optimal mit Floridsdorf und der Hausfeldstraße, während die **moderne Linie 27** eine schnelle Querverbindung bis nach Aspern-Nord garantiert. Auch Autofahrer sind bestens angebunden: Über die schnell erreichbaren Zubringer der Südosttangente (A23) und der Donauuferautobahn (A22) sind Sie flexibel im gesamten Großraum Wien unterwegs.

Dank der verkehrsberuhigten Umgebung und der Nähe zu ausgezeichneten Schulen und

Kindergärten bietet dieser Standort Familien ein sicheres und behütetes Umfeld.

### **Naturerlebnis und Entspannung direkt vor der Haustür**

Wer einen aktiven Lebensstil pflegt und den Ausgleich an der frischen Luft sucht, wird von dieser Lage begeistert sein. Das Projekt liegt sprichwörtlich nur wenige Schritte von den schönsten Naherholungsgebieten der Stadt entfernt. Die Donaustadt ist berühmt für ihre Gewässer und Freizeitareale. In kurzer Zeit erreichen Sie erstklassige Badeplätze wie das traditionsreiche Gänsehüfl, den idyllischen Badeteich Hirschstetten, das Kaiserwasser oder die weitläufigen Ufer der Alten und Neuen Donau mitsamt der Donauinsel. Ob Segeln, Stand-up-Paddling oder einfach ein entspannter Spaziergang am Wasser – die Auswahl ist riesig. Für botanische Entdeckungen und ruhige Nachmittage bieten sich zudem die prächtigen Blumengärten Hirschstetten an. Viele dieser Ausflugsziele lassen sich wunderbar zu Fuß oder mit dem Fahrrad ansteuern, andere sind perfekt durch das öffentliche Liniennetz erschlossen.

### **Shopping, Bildung und Lifestyle in unmittelbarer Reichweite**

Neben Sport und Natur kommt auch das urbane Vergnügen nicht zu kurz. Das renommierte **Donau Zentrum**, Wiens größtes Shopping- und Entertainment-Eldorado, liegt fast vor Ihrer Haustür. Mit dem Auto sind Sie in knapp 8 Minuten dort, und die Buslinien (wie der 26A oder 93A) chauffieren Sie in einer Viertelstunde direkt zum Haupteingang. Hier erwartet Sie ein Mix aus internationalen Modemarken, abwechslungsreicher Gastronomie und modernsten Kinosälen, der keine Wünsche offenlässt.

### **Ein nachhaltiges Investment in Ihre Zukunft**

Das Wohnbauprojekt in der Gotthelfgasse 6 verknüpft die Vorzüge einer modernen Großstadt mit der Lebensqualität eines grünen Rückzugsortes. Dank der erstklassigen Verkehrsinfrastruktur, der hervorragenden Nahversorgung und den unzähligen Freizeitoptionen direkt vor der Haustür investieren Sie hier in einen Standort mit nachhaltigem Wertpotenzial. Ein Zuhause, das Lebensfreude, Flexibilität und Erholung perfekt miteinander in Einklang bringt.

### **Willkommen im Exklusives Penthouse-Juwel mit XXL-Sonnenterrasse, Klimaanlage Top 07!**

Suchen Sie das ganz besondere Wohnerlebnis ganz oben, das modernen Luxus, absolute Privatsphäre und eine grandiose Freifläche perfekt vereint? Dann wird Sie Top 7 im 2. Dachgeschoss restlos begeistern! Als absolute Krönung der Wohnhausanlage bietet diese Penthouse-Wohnung auf insgesamt 63,45 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein perfekt durchdachtes, stilvolles Zuhause für Singles oder Paare mit höchsten Ansprüchen.

Das Herzstück der Wohnung ist die lichtdurchflutete, 23,13 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Dieser offene Wohn- und Essbereich bietet den idealen Rahmen für kulinarische Abende und

entspannte Stunden. Dank der bereits integrierten Klimaanlage genießen Sie hier auch im Hochsommer zu jeder Zeit Ihre perfekte Wohlfühltemperatur. Das absolute Highlight erwartet Sie direkt davor: Vom Wohnbereich aus betreten Sie die spektakuläre, stolze 21,74 m<sup>2</sup> große XXL-Terrasse. Diese private Sonnenlounge über den Dächern bietet Ihnen phänomenalen Platz für Loungemöbel, Grillabende und unvergessliche Stunden unter freiem Himmel!

Ein echtes Luxus-Feature bietet der private Schlafbereich: Das großzügige Zimmer verfügt über 13,78 m<sup>2</sup> reine Wohlfühlfläche, ist ebenfalls mit einer eigenen Klimaanlage ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zur großen Terrasse – ideal, um morgens direkt die ersten Sonnenstrahlen zu genießen. Als genialer Bonus schließt direkt an das Schlafzimmer ein eigener, separater Schrankraum (SR) mit großzügigen 12,10 m<sup>2</sup> an, der all Ihre Modeträume wahr werden lässt und für perfekte Ordnung sorgt.

Auch die funktionalen Bereiche sind hervorragend gelöst: Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über 4,45 m<sup>2</sup> und ist mit einer bodenebenen Dusche, Waschtisch und praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC (2,25 m<sup>2</sup>) ist clever getrennt angelegt und komfortabel vom Flur aus begehbar. Ein großzügiger Vorraum (7,74 m<sup>2</sup>) mit Glastür zur Wohnküche heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap