Modernes Eigentum mit Wohlfühl-Freiflächen nahe U2



Gotthelfgasse 6 | 1220 Wien | Top 4 | Terrasse

Objektnummer: 2003/11358

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	525.218,00 €
Kaufpreis / m²:	5.900,00 €
Provisionsangabe:	

18.907,85 € inkl. 20% USt.

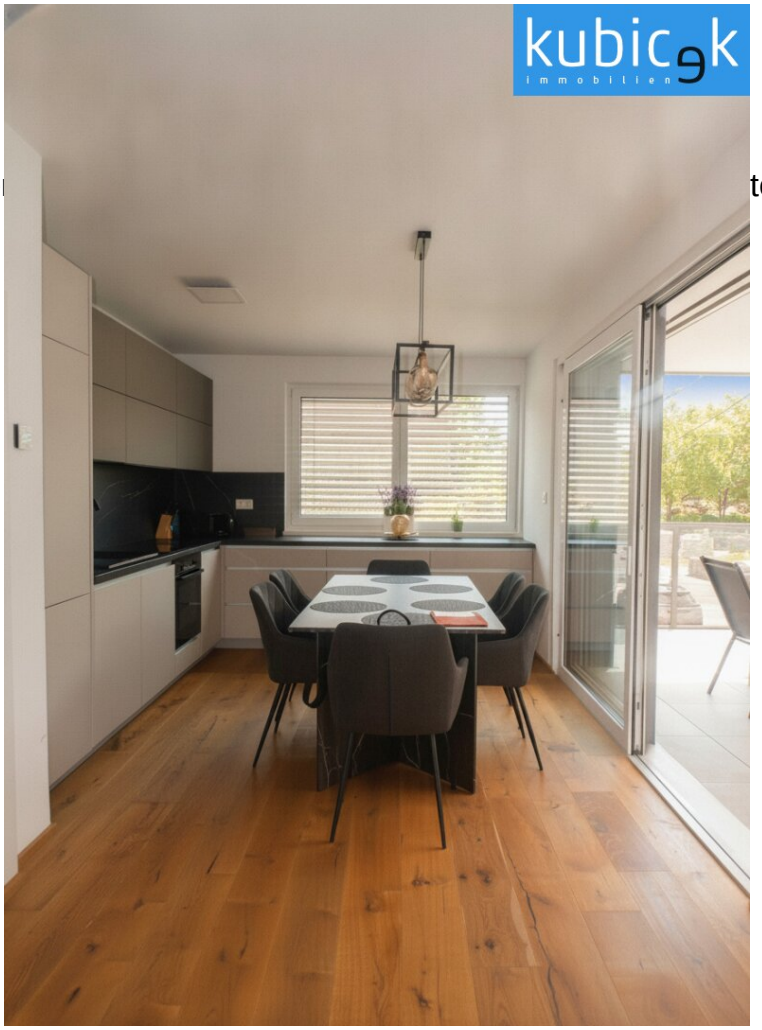
Ihr Ansprechpartner



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



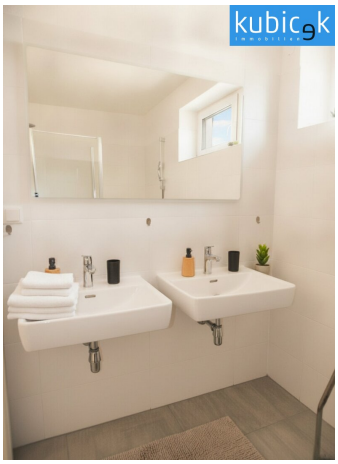
Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.






kubicgk
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%


kubicgk

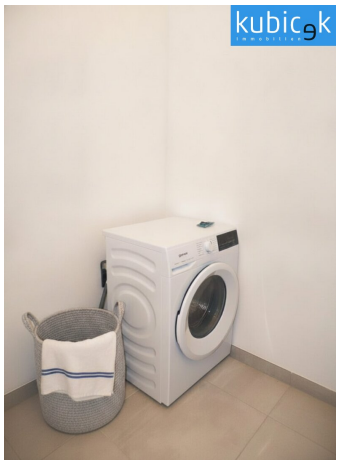

kubicgk




















kubic9k
immobilien
LIVING


kubic9k
immobilien


kubic9k
immobilien

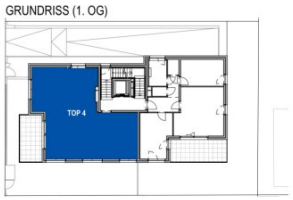

kubic9k
immobilien
2LIVING

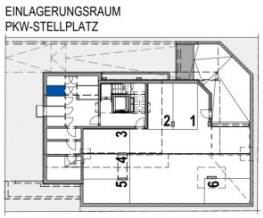

kubic9k
immobilien

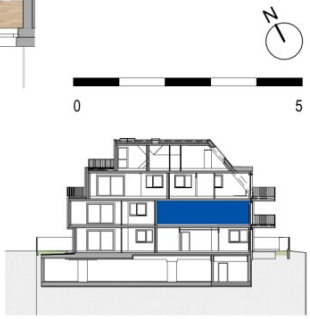

kubic9k
immobilien


kubic9k
immobilien
2LIVING









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 Architekturlichten. 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.

kubicgk immobilien



WOHNHAUSANLAGE
Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

Top 4	**1. OG**
Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	9,45 m²
Abstellraum (AR)	2,25 m²
Bad	6,67 m²
WC	1,59 m²
Wohnküche	34,34 m²
Zimmer	13,23 m²
Zimmer	13,37 m²
SUMME	80,90 m²
Loggia	3,83 m²
Balkon	8,58 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m²

Plangrundlage: Bestandspläne 705_08 _01_ LP_GR_250130

Datum: 30.01.2025

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

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 Eigendomizil 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 „Gotthelfgasse“

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: **Gotthelfgasse 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 Gotthelfgasse 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 Gänsehäufl, 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 in Wohnung Nr. 04

Suchen Sie ein perfekt aufgeteiltes, lichtdurchflutetes Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit gemütlichen Freiflächen verbindet? Dann wird Sie Top 4 im 1. Obergeschoss absolut begeistern! Diese großzügige Wohnung bietet auf insgesamt 80,90 m² Wohnnutzfläche intelligent durchdachten Raum für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Herzstück der Wohnung ist die spektakuläre, 34,34 m² große Wohnküche. Dieser offene Wohn- und Essbereich bietet reichlich Platz für gemeinsame Kochabende, gemütliche Stunden auf dem Sofa und ein geselliges Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die charmante Loggia (3,83 m²), die fließend in den großzügigen Balkon (8,58 m²) übergeht womit

Sie insgesamt eine Freifläche von 12,41 m² haben. Hier genießen Sie laue Sommerabende und Ihren ersten Kaffee am Morgen an der frischen Luft!

Zwei perfekt geschnittene, helle Räume mit jeweils 13,23 m² und 13,37 m² bieten Ihnen flexiblen Platz für ein traumhaftes Schlafzimmer, ein gemütliches Kinderzimmer oder ein ruhiges Home-Office.

Auch die funktionalen Bereiche sind optimal gelöst: Das Badezimmer ist mit 6,67 m² ein echter Rückzugsort und bietet komfortabel Platz. Hier sind eine Badewanne, Dusche und sogar 2 Waschbecken untergebracht.. Das WC (1,59 m²) ist praktischerweise separat vom Vorraum aus begehbar. Ein großzügiger Vorraum (9,45 m²) heißt Sie und Ihre Gäste willkommen, während ein separater Abstellraum (2,25 m²) dafür sorgt, dass Haushaltsgeräte und Vorräte im Handumdrehen unsichtbar verstaut sind, außerdem ist hier ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

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

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**|** +43 1 2031168-0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
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