

## **Hochwertige Erstbezugswohnungen im Herzen von Favoriten**



**Objektnummer: 96851**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Davidgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 76,27 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 572.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-403



Mitglied des  
immobilienring.at









DAVIDGASSE 59 /  
KARMARSCHGASSE 57  
Wien



Top 35  
6. Obergeschoss

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Wohnen/Kochen     | 30,52 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 1          | 12,14 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2          | 13,36 m <sup>2</sup>       |
| Vorraum           | 6,05 m <sup>2</sup>        |
| Gang              | 4,58 m <sup>2</sup>        |
| Bad               | 6,10 m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,89 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum       | 1,63 m <sup>2</sup>        |
| <b>Nutzfläche</b> | <b>76,27 m<sup>2</sup></b> |
| Loggia            | 4,20 m <sup>2</sup>        |



Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Änderungen der Nutzfläche und Freiflächen bis zu +/- 3% sind zulässig. Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



## Objektbeschreibung

### Stilvolle Erstbezugswohnungen mit smarter Raumaufteilung

Urbanes Lebensgefühl trifft auf modernen Wohnkomfort: Stilvolle Architektur und entspannte Lebensqualität mitten im Herzen von Favoriten.

In markanter Ecklage entstehen auf acht Geschoßen 41 hochwertig ausgestattete 2- bis 4-Zimmerwohnungen, die sich flexibel an unterschiedlichste Lebensstile anpassen. Die durchdacht geplanten Apartments überzeugen durch intelligente Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort. Großzügige Fensterflächen, zeitlose Materialien und attraktive Freiflächen wie Balkone, Loggien oder Dachterrassen schaffen ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage mitten in Favoriten.

Ein begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz, Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Tiefgaragenplätze sowie ein großer Fahrradraum im Erdgeschoß sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Photovoltaikanlagen sowie die kompakte Bauweise garantieren ein nachhaltiges und effizientes Wohnen, das sowohl ökologisch als auch ökonomisch überzeugt.

### Das Projekt:

- 41 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Private Freibereiche wie Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen
- Fahrradabstellplätze
- Tiefgarage mit Autolift

### Die Ausstattung:

- Hochwertige Eichenparkettböden in allen Wohn- und Schlafbereichen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- 3-Scheiben Isolierverglasung

- Elegante Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (Fernwärme)

### **Lage & Infrastruktur:**

Das Projekt liegt im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks und verbindet urbanes Lebensgefühl mit ausgezeichneter Infrastruktur. Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie dem Hauptbahnhof und dem Matzleinsdorfer Platz, profitieren Bewohner von einer optimalen Anbindung innerhalb Wiens und darüber hinaus. Die künftig nur wenige Gehminuten entfernte U2-Station Gußriegelstraße wird die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigern.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U1-Station Reumannplatz
- Geplante U2-Station Gußriegelstraße (ca. 8 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien: 1, 6, 11, O
- Buslinien: 7A, N6, N65, N66
- Hauptbahnhof Wien mit Nah- und Fernverkehrsanbindung

Neben der hervorragenden Infrastruktur überzeugt die Lage auch durch ihre Nähe zum Wienerberg – einem beliebten Erholungsgebiet mit weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage!](#)

**Geplante Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2027**

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

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.