

## **Außergewöhnliche Residenzen in Wiens begehrtester Lifestyle-Adresse**



**Objektnummer: 6448**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	755.250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

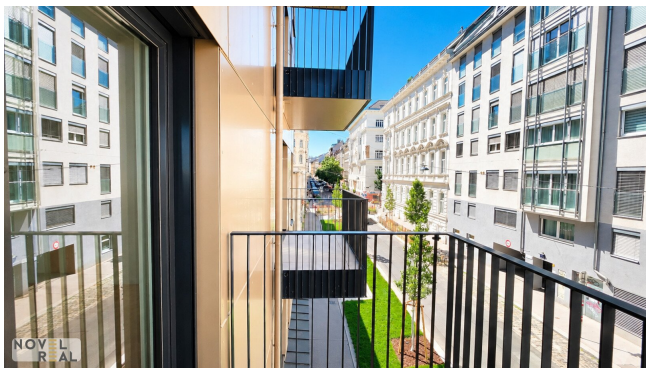
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien



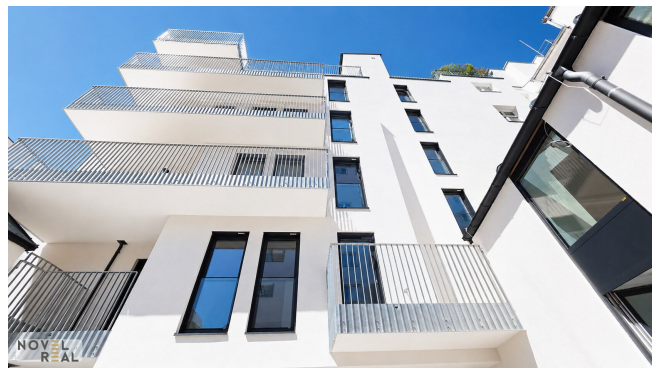




NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL













# TOP 9

WOHNEN MIT STIL

75,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7,83 m<sup>2</sup> Balkon

-  GROSSZÜGIGE  
WOHNKÜCHE MIT BALCON
-  2 SCHLAFZIMMER
-  2 BÄDER  
+ SEPARATES WC
-  PRAKTISCHE  
SCHRANKRÄUME
-  HELLE RÄUME &  
HOCHWERTIGE  
AUSSTATTUNG

## Objektbeschreibung

**Neu errichtet und ab sofort bezugsfertig präsentiert sich das Gebäude als architektonisches Highlight, das Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit perfekt verbindet.**

In einer der begehrtesten und zugleich charaktervollsten Wohnlagen Wiens präsentiert sich ein außergewöhnliches Neubauprojekt, das urbanen Lifestyle, architektonische Qualität und nachhaltige Wertbeständigkeit auf höchstem Niveau vereint. Im Herzen des 7. Bezirks – bekannt für seine kreative Atmosphäre, seine kulturelle Vielfalt und seine ausgezeichnete Infrastruktur – ist ein exklusives Wohnensemble entstanden, das modernen Ansprüchen an Komfort, Design und Lebensqualität in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was das urbane Leben so besonders macht: renommierte Kulturinstitutionen, ausgezeichnete Gastronomie, charmante Cafés, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Bildungseinrichtungen sowie eine umfassende Gesundheitsversorgung. Die nahegelegene Mariahilfer Straße, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Österreichs, ergänzt dieses besondere Umfeld um ein unvergleichliches Shopping- und Lifestyle-Angebot.

Eine Wohnadresse für Menschen, die das Besondere schätzen und Wert auf Lebensqualität, Komfort und eine der gefragtesten Lagen Wiens legen.

### Das Projekt

Das exklusive Wohnensemble umfasst insgesamt 14 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit großzügigen Freiflächen, ein repräsentatives Geschäftslokal, zwei außergewöhnliche Maisonetten sowie ein exklusives Penthouse. Sechs Garagenstellplätze mit moderner E-Ladeinfrastruktur runden das Angebot ab.

Die Wohnungsgrößen reichen von rund 45 bis 145 m<sup>2</sup> und bieten durchdachte Grundrisse für unterschiedlichste Lebenskonzepte – von der kompakten Stadtwohnung bis zur großzügigen Familienresidenz. Die 1-Zimmer-Wohnungen lassen sich darüber hinaus individuell adaptieren, um einen separaten Schlafbereich zu schaffen.

Fast jede Einheit verfügt über attraktive Freiflächen in Form von Balkon, Terrasse oder Garten. Ausgewählte Wohnungen bieten zudem einen privaten Eigengarten – eine seltene Besonderheit in dieser begehrten innerstädtischen Lage und ein wertvoller Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das neu errichtete Gebäude verbindet moderne Architektur mit hochwertiger Bauqualität und nachhaltiger Gebäudetechnik. Sämtliche Einheiten sind bereits fertiggestellt und stehen ab sofort zum Bezug bereit.

## **Ausstattung auf höchstem Niveau**

Bei der Realisierung dieses Projekts wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitlose Eleganz gelegt. Sorgfältig ausgewählte Materialien, modernste Gebäudetechnik und ein durchgängiges Gestaltungskonzept schaffen ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

### ***Highlights***

- Hochwertige Materialien und edle Oberflächen
- Zeitloses, architektonisch anspruchsvolles Design
- Nachhaltige Gebäudetechnik mit Photovoltaikanlage
- Niedrige Betriebskosten durch energieeffiziente Ausführung
- Fußbodenheizung für höchsten Wohnkomfort
- Elektrische Außenbeschattung für ein optimales Raumklima
- Großzügige Balkone, Terrassen und private Gartenflächen
- Durchdachte Grundrisse für unterschiedliche Lebensphasen
- Garagenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität

### ***Ausstattungsdetails***

- DANA Sicherheits-Eingangstüren
- DANA Flächenbündige Innentüren in Weiß

- Hochwertige Holz-Alu-Fenster von Hrachowina mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Raffstores
- Dachflächenfenster von FAKRO, innen weiß, mit elektrischen Markisetten
- Schalterprogramm Berker
- Fernwärmeversorgung
- Raumthermostate in allen Wohnräumen
- Elektrische Handtuchtrockner in den Bädern
- Sanitärausstattung von Laufen Pro A
- Armaturen von Hansgrohe, Hansa und Kludi
- Hochwertiger Echtholz-Eichenparkett von Bauwerk
- Terrassenbeläge aus 2 cm starken Feinsteinplatten
- Stahlstabgeländer im Außenbereich

### ***Elektro & Medien***

- Hochwertiges Schalterprogramm von Berker
- Magenta-Medienanschluss inklusive verkabeltem WLAN-Router-Anschluss

- Umfangreiche Steckdosen- und Lichtauslässe gemäß Elektroplanung
- Außenbeleuchtung mit modernen Isoled Up & Down-Leuchten

### **Garagenplätze**

Für zusätzlichen Komfort stehen sechs Garagenstellplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen zur Verfügung. Ein Garagenplatz kann zum Preis von € 60.000 für Eigennutzer bzw. € 50.000 für Anleger (zzgl. 20 % USt.) erworben werden.

### **Eine Gelegenheit mit Seltenheitswert**

Wohnungen dieser Qualität und in einer derart gefragten Lage sind auf dem Wiener Immobilienmarkt nur selten verfügbar. Die Kombination aus erstklassiger Wohnlage, moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, nachhaltiger Gebäudetechnik und sofortiger Bezugsbereitschaft macht dieses Projekt zu einer außergewöhnlichen Investition in Lebensqualität und Werthaltigkeit. Für Eigennutzer ebenso wie für Anleger eröffnet sich hier die Möglichkeit, eine Immobilie in einer der nachhaltig gefragtesten Wohnlagen Wiens zu erwerben.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnadresse befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 7. Wiener Bezirks – einem Stadtteil, der für seine einzigartige Verbindung aus Kreativität, urbanem Lebensgefühl und hoher Lebensqualität bekannt ist. Die Umgebung vereint stilvolle Boutiquen, ausgezeichnete Restaurants, beliebte Cafés, Galerien, kulturelle Einrichtungen sowie zahlreiche Freizeit- und Bildungseinrichtungen. Die nahegelegene Mariahilfer Straße zählt zu den attraktivsten Einkaufsstraßen Österreichs und bietet ein erstklassiges Einkaufs- und Lifestyle-Angebot.

Auch die Nahversorgung erfüllt höchste Ansprüche: Supermärkte, Apotheken, Ärztezentren sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend – mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die U-Bahn gewährleisten eine komfortable Verbindung in sämtliche Teile der Stadt, während Radfahrer von einem ausgezeichnet ausgebauten Radwegenetz profitieren.

### *Öffentliche Verkehrsanbindung*

- U-Bahn U3 – Station Neubaugasse – mit direkter Verbindung in die Wiener Innenstadt und zum Westbahnhof
- U-Bahn U5 in Entwicklung
- Straßenbahnlinien 5 und 49
- Buslinien 13A, 14A und 48A
- Westbahnhof mit Anschluss an ÖBB, S-Bahn und internationalen Fernverkehr
- Hervorragende Radwegeverbindungen in die Innenstadt und angrenzende Bezirke

Trotz der urbanen Lage bietet das Umfeld zahlreiche Rückzugsorte, begrünte Innenhöfe und Erholungsflächen, die für eine angenehme Balance zwischen Stadtleben und Entspannung sorgen. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten, während Singles und urbane Genießer die lebendige Atmosphäre und das vielfältige Kultur- und Nachtleben schätzen.

Eine Lage, die urbanen Komfort, Lebensqualität und langfristige Wertbeständigkeit auf ideale Weise vereint.

#### **Objektbeschreibung Top 9**

**Exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügiger Terrasse, zwei Schlafzimmern mit Bad en suite und durchdachtem Grundriss.**

**Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verbindet zeitlose Architektur mit einer klaren Raumstruktur und außergewöhnlichem Wohnkomfort. Großzügige Wohnbereiche, zwei private Schlafsuiten mit jeweils eigenem Bad und Schrankraum sowie die weitläufige Terrasse schaffen ein exklusives Wohnambiente.**

- Vorraum

**Großzügiger Eingangsbereich mit direktem Zugang zu allen Wohn- und Privatbereichen.**

- Wohnküche

**Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Raumkonzept und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse.**

**- Master Bedroom**

Ruhiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und elegantem Bad en suite.

**- Schlafzimmer**

Vielseitig nutzbares Zimmer mit eigenem Schrankraum und Bad en suite – ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

**- Badezimmer**

Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – bieten höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre.

**- Separates WC**

Zusätzliches Gäste-WC mit Zugang vom Vorraum.

**- Terrasse**

Großzügiger, geschützter Außenbereich als stilvolle Erweiterung des Wohnraums – ideal zum Entspannen und Genießen.

**Fakten:**

- Wohnräume: 75,03 m<sup>2</sup>
- Gew. WNFL: 78,95 m<sup>2</sup>
- Balkon/Terrasse: 7,83 m<sup>2</sup>

**Preise:**

**Kaufpreis für Eigennutzung: € 795.000**

**Kaufpreis für Anleger: € 755.250 (zzgl. 20% USt.)**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap