Ruheoase mit Privatgarten in Toplage nahe der Mariahilfer Straße



Objektnummer: 6442

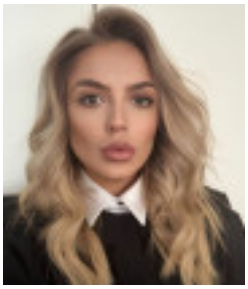
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,49 m²
Nutzfläche:	62,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,51 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	616.550,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

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

























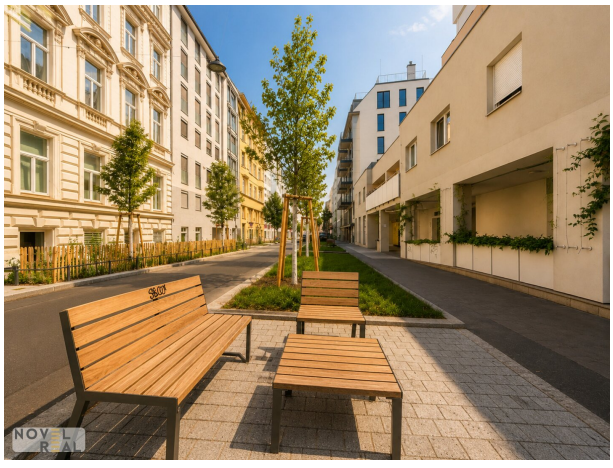




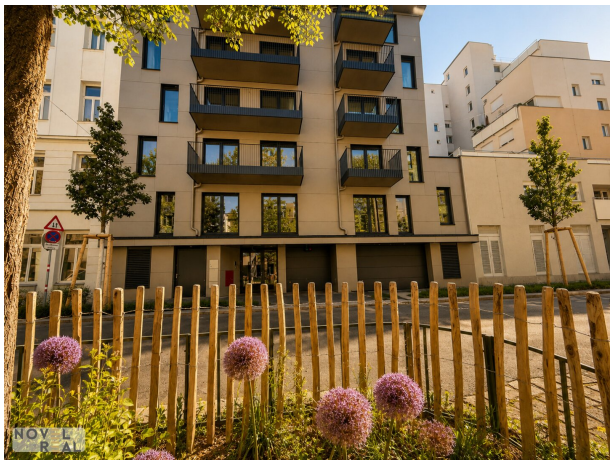















Levi's
Neubaugasse
NOVEL REAL


WAGNER
NOVEL REAL

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 m² 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.

Raumbeschreibung Top 3 – Moderne Maisonette mit Terrasse & Garten

Ebene 1 – Wohnen, Öffnen, Leben

Der Eingang führt in eine großzügige Wohnküche, die sich durch ihre offene Gestaltung und die klare Linienführung sofort als zentraler Lebensbereich präsentiert. Große Fensterflächen holen viel Licht in den Raum und schaffen eine angenehme, luftige Atmosphäre. **Die Wohnküche öffnet sich direkt auf die private Terrasse** – ein idealer Ort für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder kleine Gartenmomente mitten in der Stadt.

Der anschließende Garten erweitert den Wohnraum nach außen und bietet eine seltene Kombination aus Urbanität und Grün. Die Verbindung zwischen Innen und Außen ist fließend, wodurch die gesamte Ebene besonders weitläufig wirkt.

Ebene 2 – Rückzug & Ruhe

Über eine interne Treppe erreicht man die obere Ebene, die vollständig dem **privaten Rückzugsbereich** gewidmet ist. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Stauraum und eine ruhige Arbeits- oder Leseecke. Die klare Raumgeometrie ermöglicht flexible Möblierung und schafft ein harmonisches, ruhiges Ambiente.

Die Lage im oberen Geschoss sorgt für Privatsphäre und eine angenehme Trennung zwischen Wohnen und Schlafen – ideal für alle, die ein Maisonette?Gefühl mit echter Raumtiefe suchen.

Fakten:

- Wohnräume: 53,59 m2
- Terrasse/Balkon: 18,37 m2
- Garten: 18,51m2
- Gew. WNFL: 62,49 m2

Preise:

Kaufpreis für Eigennutzung: € 649.000

Kaufpreis für Anleger: € 616.550 (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