

**\*Erstbezug\* 2-Zimmer Gartenwohnung mit über 40qm  
Freifläche!**



**Objektnummer: 5387/8871**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 54,90 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 28,07 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 2,42 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 370.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

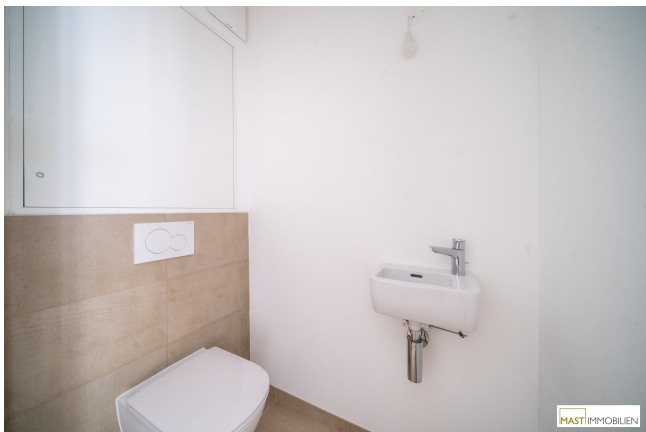


**Dolores Markovic**

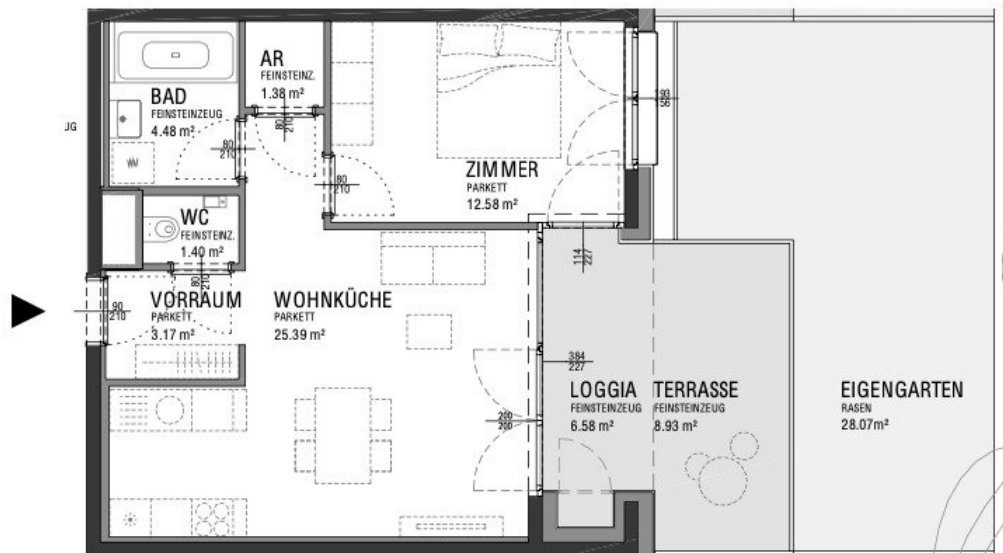
MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18











M 1 : 100

0 1 2 5M



MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## ? Mi Living – Hochwertige Eigentumswohnungen beim Wiener Hauptbahnhof

Im Herzen des aufstrebenden Stadtquartiers rund um den Wiener Hauptbahnhof entsteht mit „Mi Living“ ein modernes Wohnprojekt mit 164 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Die Wohnanlage vereint urbane Lebensqualität, zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausstattung in einer der dynamischsten Lagen Wiens.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 44 m<sup>2</sup> bis 149 m<sup>2</sup> und bieten durchdachte Grundrisse für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Jede Einheit verfügt über einen privaten Freiraum in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse.

## ? Moderne Ausstattung & nachhaltige Gebäudetechnik

Das Projekt überzeugt durch hochwertige Materialien und eine zukunftsorientierte technische Ausstattung:

- **Heizen und Temperieren mittels Bauteilaktivierung**
- **Fernwärme und Luftwärmepumpe**
- Eichenparkett in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores
- Zusätzliche Kühlung in den Dachgeschosswohnungen
- Videogegensprechanlage
- Sicherheitstüren (RC3)
- Personenaufzüge

- Tiefgarage mit direktem Liftzugang
- Fahrradabstellräume und Einlagerungsabteile

### **? Wohnen mit Freiraum**

Das Herzstück der Anlage bildet ein großzügig begrünter Innenhof mit Kinder- und Jugendspielplatz. Die hofseitigen Wohnungen profitieren von einer ruhigen Atmosphäre und bieten gleichzeitig die Vorzüge des urbanen Wohnens.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohngefühl. Die moderne Fassadengestaltung mit Klinkerelementen nimmt Bezug auf die benachbarte historische Gösserhalle und verleiht dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter.

### **? Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur**

Die Josef-Deutsch-Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wiener Hauptbahnhofs und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

- U1-Station Hauptbahnhof/Südtiroler Platz in wenigen Gehminuten erreichbar
- Zahlreiche Straßenbahn-, Bus- und Schnellbahnverbindungen
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- Schulcampus und Grünflächen direkt im Quartier
- Rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

**Die Kombination aus urbaner Lage, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept macht Mi Living zu einer attraktiven Wohnadresse im 10. Wiener Gemeindebezirk.**

Details Wohnung Josef-Deutsch-Straße 3 Top 15:

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über **48,32 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche + eine 6,58 m<sup>2</sup> große Loggia + eine 8,93 m<sup>2</sup> große Terrasse + ein 28,07 m<sup>2</sup> großer Garten.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 3,17 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 25,36 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,58 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,48 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,38 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1,40 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 6,58 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 8,93 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 28,07 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,42 m<sup>2</sup>

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren Wohnungen sowie nähere Details dazu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap