# ++NEU++ Draußen frühstücken im 2. Stock – 3-Zimmer-Neubauwohnung in Errichtung mit 8,98 m² Balkon und Wohnküche



**Objektnummer: 68012**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 76,47 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 28,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 619.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 8.094,68 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adonia Immobilien**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien









































ERDWÄRME

FUSSBODENHEIZUNG UND -KÜHLUNG

TISCHLERKÜCHEN MIT MIELE-GERÄTEN

10 TIEFGARAGENPLÄTZE MIT E-LADE-VORBEREITUNG

FAHRRADRAUM

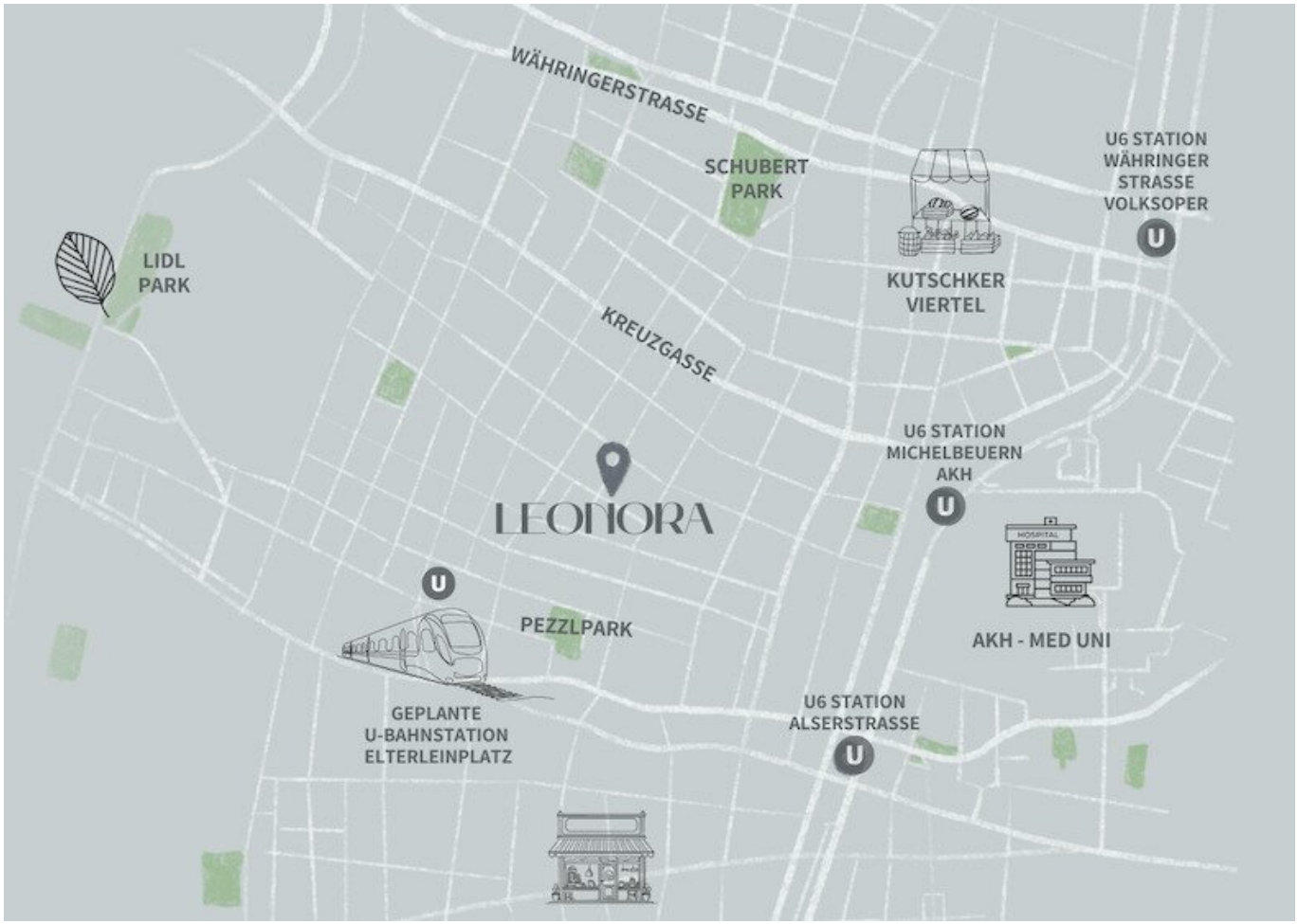
ELEKTRISCHE RAFFSTORE-ELEMENTE ZUR VERDUNKELUNG UND ALS SONNENSCHUTZ

WASCHKÜCHE MIT MIELE WM + TROCKNER

KLIMAGERÄTE IM DACHGESCHOSS

PAKETANLIEFERUNGS-BOXEN

VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE


WÄHRINGERSTRASSE
SCHUBERT PARK
U6 STATION WÄHRINGER STRASSE VOLKSOPER
LIDL PARK
KUTSCHKER VIERTEL
KREUZGASSE
U6 STATION MICHELBEUERN AKH
LEONORA
PEZZLPARK
AKH - MED UNI
GEPLANTE U-BAHNSTATION ELTERLEINPLATZ
U6 STATION ALSERSTRASSE






ADONIA
Immobilien

LEONORA

# Top 10

3-Zimmer Wohnung | 2. OG

| | |
|---|---|
| WoKü | 28,47 m² |
| AR | 1,33 m² |
| WC | 1,97 m² |
| Zi 01 + SR | 16,18 m² |
| Bad | 6,22 m² |
| Zi 02 | 14,08 m² |
| VR | 4,21 m² |
| Gang | 4,01 m² |
| **SUMME** | **76,47 m²** |
| Balkon | 8,98 m² |
| **SUMME** | **8,98 m²** |






**Legende Möblierung**

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag

GERNER GERNER PLUS.

0 1 2 3m M 1:75

Gemäß Legende ist die Einrichtung Vertragsbestandteil, die Möblierung hingegen ist lediglich ein Vorschlag und erfolgt mieterseits. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Angaben. Die in den Plänen vorhandenen Maße sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Unverbindliche Planlopie, Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen, sowie konstruktiver und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten. Unverbindliche Planlopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN 23.09.2026

# Objektbeschreibung

## Ihr Ruhepol in Hernals – hochwertig wohnen, Zukunft genießen.

In der ruhigen Leopold-Ernst-Gasse entsteht ein besonderes Zuhause: 28 hochwertige Eigentumswohnungen verbinden zeitgemäße Architektur, durchdachte Ausstattung und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit der Lebensqualität einer attraktiven Lage. Eingebettet zwischen Jahrhundertwendehäusern setzt das Projekt mit seiner aufwendig gestalteten Fassade einen eigenständigen architektonischen Akzent.

Die überschaubare Größe schafft einen persönlichen Rahmen für Menschen, die urban wohnen und zugleich Ruhe und Privatsphäre genießen möchten.

****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)****

**Raumaufteilung: Top 10 (2.OG)**

- Vorraum
- Abstellraum
- Gäste-WC
- großzügige Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon

(siehe aktuelle Fotos/Renderings und Grundriss)

**Zustand:**

Das Haus wird als hochwertiger Neubau mit aufwendig gestalteter Fassade (geplant vom Wiener Architekturbüro GERNER GERNER PLUS.) und moderner Haustechnik errichtet. Erdwärme sowie Fußbodenheizung und -kühlung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Hochwertige Materialien und eine sorgfältig abgestimmte Ausstattung unterstreichen den gehobenen Anspruch dieses Architekten-Projekts.

**Ausstattungs-Highlights:**

- *Hochwertige Tischlerküche mit Miele Geräten*
- *Erdwärme*
- *Fußbodenkühlung (-temperierung)*
- *Fußbodenheizung*
- *Elektrische Jalousien*
- *Freifläche*

+ *Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen*

**Haus:**

Mit nur **28 Wohnungen** bietet dieses **Architekten-Boutique-Wohnprojekt** einen überschaubaren, persönlichen Rahmen für gehobene Wohnqualität. Ein modernes **Erdwärmesystem mit Fußbodenheizung und -kühlung** sorgt für behagliche Wärme und angenehme Temperierung.. Ergänzt wird das durchdachte Hauskonzept durch **zehn Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung einer E-Lademöglichkeit**, einen Fahrradraum und praktische Paketboxen – für komfortables Wohnen mit Blick in die Zukunft.

**Lage:**

Die Leopold-Ernst-Gasse 10 liegt in Hernals an der unmittelbaren Grenze zu Währing. Für den Alltag bietet das Umfeld Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Kreuzgasse und rund um den Elterleinplatz. Der um die Ecke gelegene Dornerplatz ergänzt das Angebot im Grätzl und ist zugleich ein Ort für nachbarschaftliche Veranstaltungen. Wer Lebensmittel gerne am Markt kauft, kann das Angebot des Kutschkermarkts in Währing nutzen – besonders freitags und samstags, wenn dort der Bauernmarkt stattfindet.

Nach Feierabend oder am Wochenende gibt es verschiedene Möglichkeiten, aktiv zu sein oder Zeit im Freien zu verbringen. Der Anton-Baumann-Park und der Frederic-Morton-Park ergänzen das Wohnumfeld um Grünflächen. Der nahegelegene Postsportplatz ist ein bedeutender Standort für Sport in Wien.

Öffentliche Anbindung:

Für Wege durch die Stadt stehen in der Umgebung die Straßenbahnlinien 9 und 42 sowie die U6 beispielsweise über Michelbeuern–AKH zur Verfügung. Mit der **geplanten U5-Station am Elterleinplatz** besteht zudem eine langfristige Entwicklungsperspektive für die öffentliche Anbindung. Die im Zuge dessen geplante Station am Elterleinplatz wird nur wenige Minuten vom Wohnhaus entfernt sein und ermöglicht eine ideale Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. So soll man beispielsweise in weniger als 15 Minuten Fahrzeit am Karlplatz gelangen könnnen.

Nachhaltigkeit:

Das Projekt legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Moderne Wärmedämmung, ein energieeffizientes Heizsystem (Erdwärme) und Photovoltaikanlagen tragen dazu bei, den Energieverbrauch zu minimieren und somit die Umweltbelastung zu reduzieren.

**Preis:**

Der angegebene Kaufpreis ist der **Eigennutzerpreis: EUR 619.000,00.**

**Anlegerpreis: EUR 569.500,00 exkl. USt.**

***Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!***

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia-immobilien.at um alle Immobilien sehen zu können!

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

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 <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap