Gürtel neu interpretiert – Wohnprojekt der Extraklasse: Urban Living im hochwertig sanierten Altbautraum mit 19 m² Balkon

Objektnummer: 1855/62

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,00 m²
Nutzfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	559.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

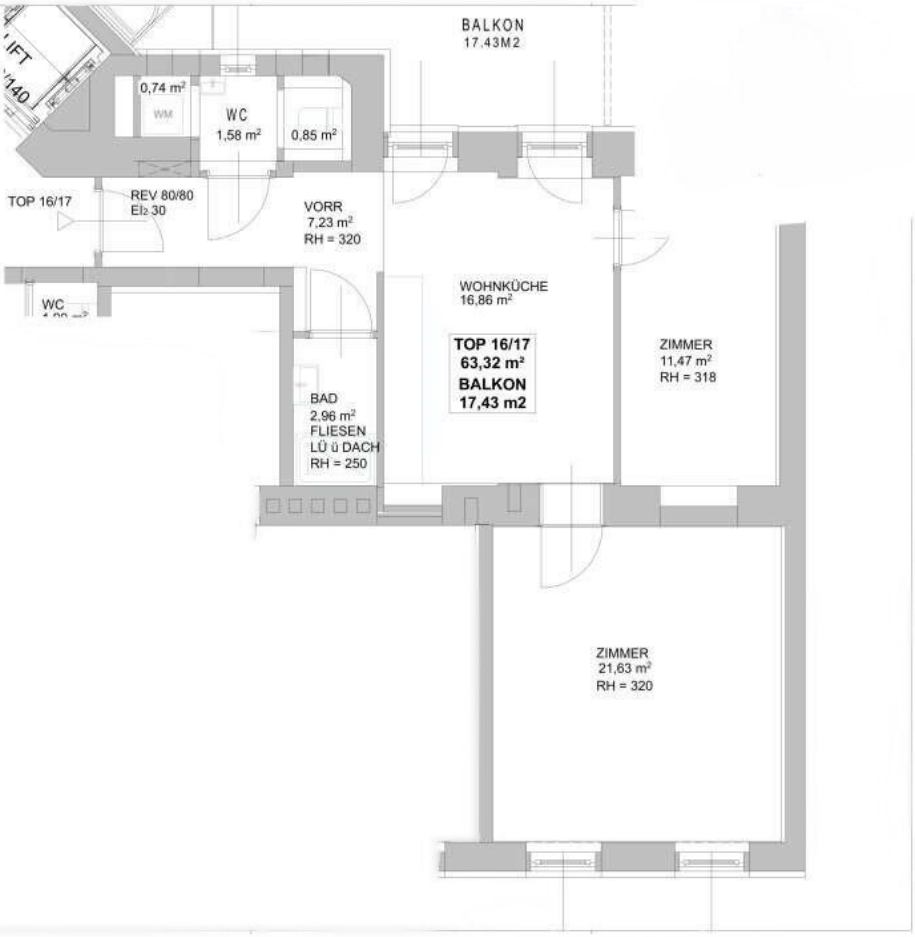
T +436505423337
H +436505423337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

2. STOCK
TOP 16/17

PLANMASSE unverbindlich		
Vorraum	~	7,23 m²
WC, Vorr.	~	1,58 m²
WC, WM	~	0,74 m²
WC	~	0,85 m²
Bad	~	2,96 m²
Wohnküche	~	16,86 m²
Zimmer	~	11,47 m²
Zimmer	~	21,63 m²
gem. Bestandsplan	**~**	**63,32 m²**
Balkon	~	17,43 m²

ÜBERSICHT
2. STOCK



VORABZUG

unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025

Objektbeschreibung

Projektbeschreibung

Ein Zuhause, das mehr kann – urban, nachhaltig, außergewöhnlich

Im kreativen 7. Bezirk Wiens entsteht ein Wohnprojekt, das weit über klassischen Wohnraum hinausgeht. In einem liebevoll revitalisierten Jahrhundertwendehaus vereinen sich historischer Charme und modernste Technik zu einer Architektur, die Nachhaltigkeit, Komfort und zeitlose Eleganz verkörpert. Die Altbauwohnungen wurden mit höchstem Anspruch an Design und Handwerkskunst saniert, während die neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen mit offenen Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen und unvergleichlichen Ausblicken über Wien ein Wohnerlebnis der besonderen Art bieten.

Stilvoll wohnen mit Weitblick

Die smart geplanten Wohneinheiten umfassen ca. 35–116 m² Wohnfläche und bieten Freiflächen von ca. 5,60–29,32 m². Ob charmantes Altbau-City-Apartment – stilvoll saniert und ausgestattet – mit Weitblick oder exklusive Dachgeschosswohnung mit spektakulärem Stadtblick: Hier findet jede Lebensform ihr ideales Zuhause. Mit 1 bis 3 Zimmern und der Möglichkeit, Einheiten flexibel zu kombinieren, bietet das Projekt maximale Wohnvielfalt.

Fakten & Highlights

- Wohnflächen: ca. 35–106 m², 1–3 Zimmer, flexibel kombinierbar
- Freiflächen: ca. 5,6–29,3 m², viele mit beeindruckendem Stadtblick
- Hochwertige Ausstattung: Eiche-Echtholzparkett, 30×60 cm Feinsteinzeug-Fliesen, exklusive Designer-Bäder
- Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Integrierte Klimaanlage ab dem 4. Obergeschoss
- 4-Season-Dämmverglasung, elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- Nachhaltige Heizung mittels Luft-Wärmepumpe & Photovoltaikanlage am Dach
- Smarthome-Verwaltungsapp, barrierefrei
- Fertigstellung: 2024/2025

Lage & Infrastruktur

Direkt am Lerchenfelder Gürtel gelegen, verbindet dieser Standort urbane Lebendigkeit mit exzellenter Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung laden die Mariahilfer Straße, Lugner City, Stadthalle und der Westbahnhof zum Einkaufen, Flanieren und Genießen ein. Der 7. Bezirk vereint auf einzigartige Weise traditionelle Kulturstätten mit moderner Avantgarde, gemütliche Kaffeehäuser mit trendigen Bars sowie klassische Geschäfte mit edlen Boutiquen.

Top 16 + 17 | 2. Stock | 64 m² Altbau-Charme, 19 m² Balkon – Fernblick , hell & smart geschnitten

Auf rund **64 m²** entfaltet sich eine charmante Altbauwohnung, die dank der typischen Raumhöhe und der beidseitigen Belichtung besonders großzügig und einladend wirkt.

- **Vorraum** – hell, mit natürlichem Tageslicht und genügend Platz für eine stilvolle Garderobe; von hier aus Zugang zum separaten Sanitärbereich für mehr Komfort und Privatsphäre.
- **Wohnküche** – modernes Herzstück der Wohnung mit eleganter Küchenzeile, Essbereich und gemütlicher Sitzecke. Von hier aus Zugang zum großen Balkon
- **Großer Balkon** – ruhig in den begrünten Innenhof ausgerichtet, ideal zum Entspannen und Genießen.
- **Schlafzimmer** – großzügig geschnitten und ruhig gelegen, mit viel Raum für individuelle Einrichtungsideen
- **Zweiter Raum** – flexibel nutzbar, ob als Erweiterung der Wohnküche, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeofficebereich.
- **Badezimmer** – hochwertig ausgestattet mit Badewanne, Walk-In-Dusche, großformatigen Fliesen, Waschmaschinenanschluss und zweitem WC.

Ein Zuhause, das mit **klugem Grundriss, ruhiger Innenhoflage und klassischem Altbau-Charme** überzeugt.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap