

**Gürtel neu interpretiert – Wohnprojekt der Extraklasse:  
Stylisches Loftstudio mit Galerie, Innenhof-Balkon &  
privater Dachterrasse**



**Objektnummer: 1855/65**

**Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

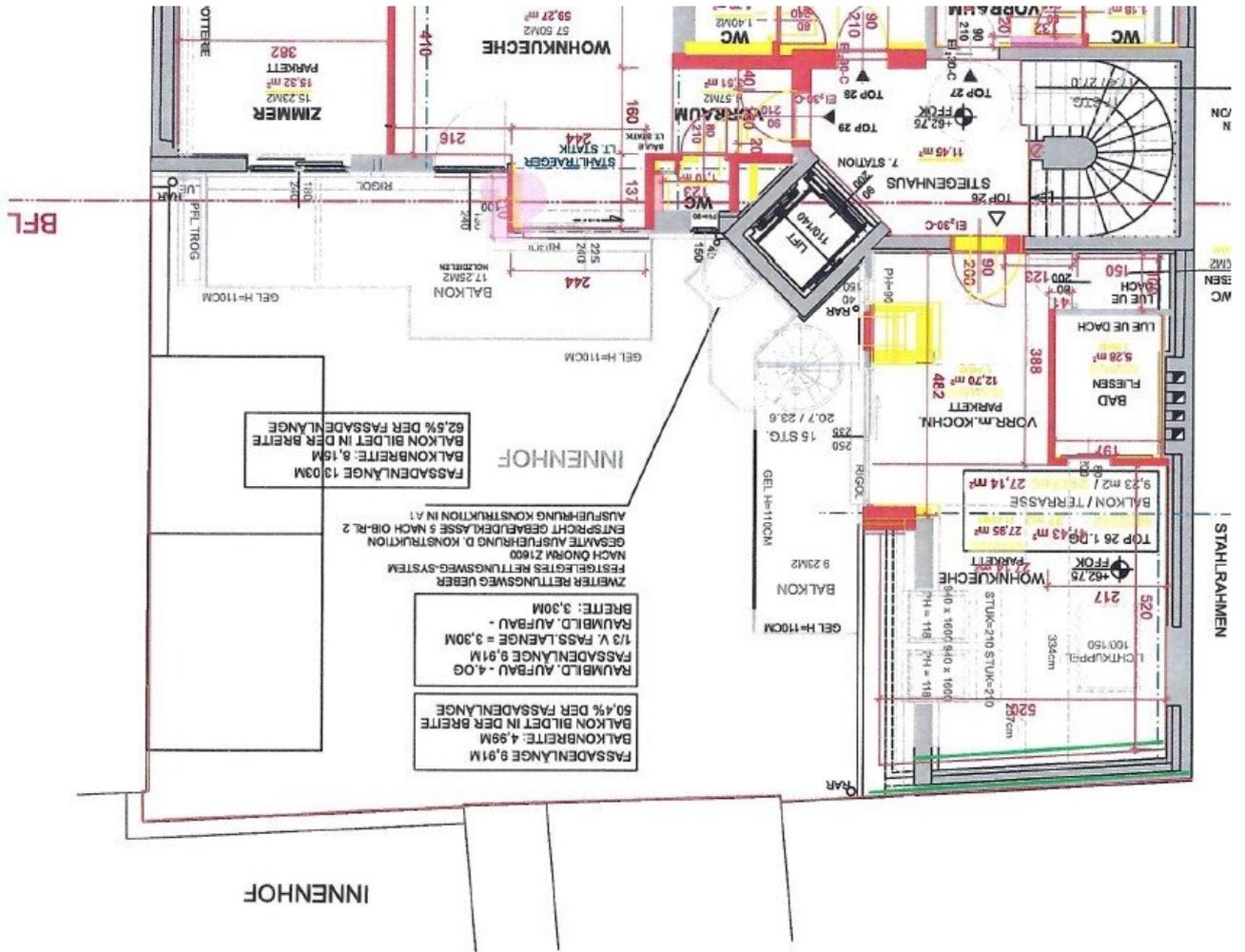
**Mag. iur. Diana Voskov**

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.





FASSADENLÄNGE 13,03M  
 BALKONBREITTE: 8,16M  
 BALKON BILDET IN DER BREITE  
 62,5% DER FASSADENLÄNGE

ZWEITER RETTUNGSWEG ÜBER  
 FESTGELEGTES RETTUNGSWEG-SYSTEM  
 NACH ÖNORM Z 1600  
 GESAMTE AUSFÜHRUNG D. KONSTRUKTION  
 ENTSPRUCHT GEBÄUDEKLASSE 5 NACH ÖIB-RL 2  
 AUSFÜHRUNG KONSTRUKTION IN A1

FASSADENLÄNGE 9,91M  
 BALKONBREITTE: 4,99M  
 BALKON BILDET IN DER BREITE  
 50,4% DER FASSADENLÄNGE  
 RAUMBILD. AUFBAU - 4,0G  
 FASSADENLÄNGE 9,91M  
 1/3 V. FASS. LÄNGE = 3,30M  
 RAUMBILD. AUFBAU -  
 BREITTE: 3,30M

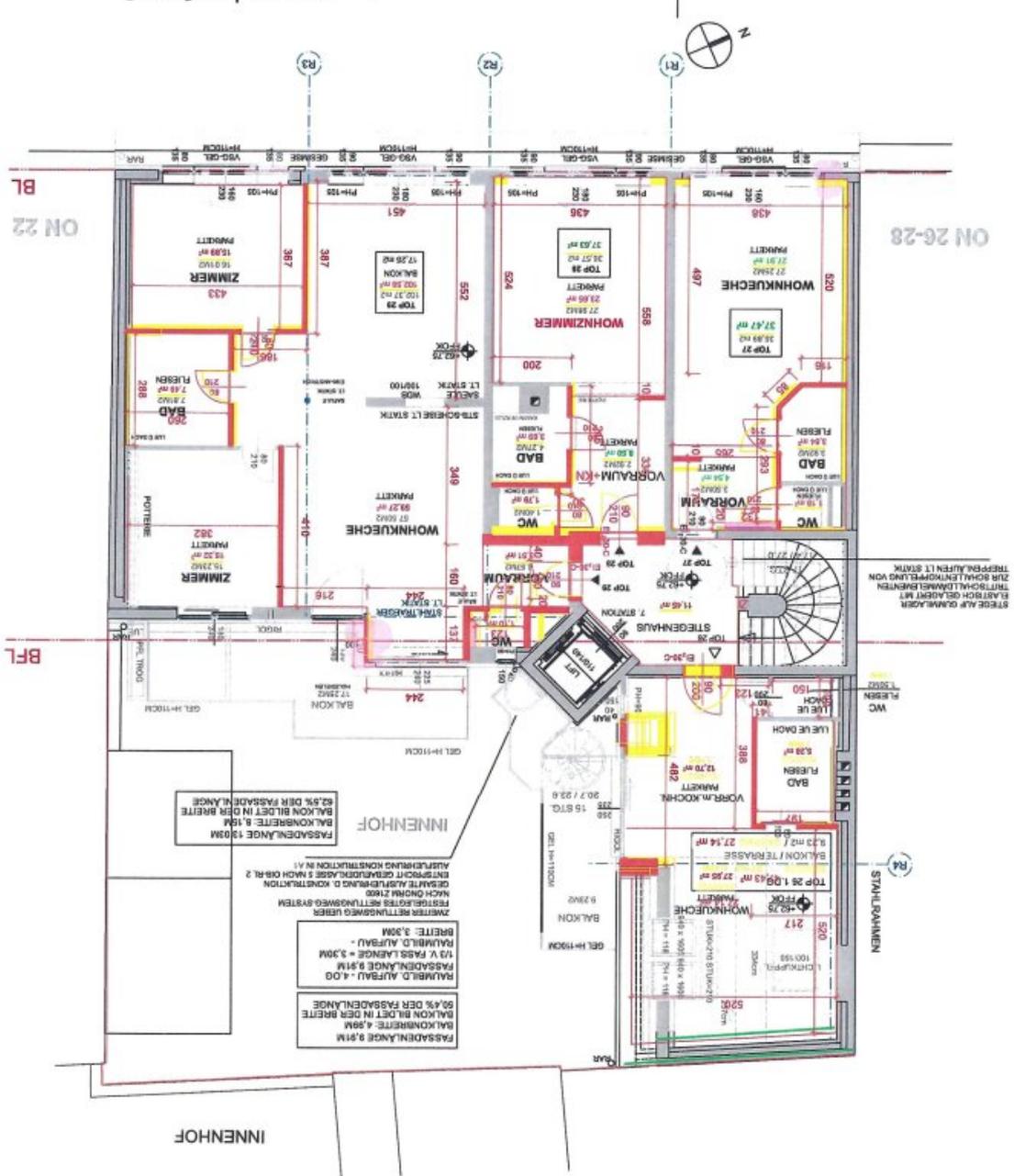
INNEHOF



4. STOCK (5. OG)

KONSTRUKTION

4. STOCK



INNENHOF

INNENHOF

FASSADENLÄNGE 8,91M  
 BALCON BALDET IN DER BREITE  
 50,4% DER FASSADENLÄNGE  
 RAUMBILD AUFBAU - 4,00  
 RAUMBILD AUFBAU - 3,90M  
 FASSADENLÄNGE 8,91M  
 BALCON BALDET IN DER BREITE  
 50,4% DER FASSADENLÄNGE  
 FASSADENLÄNGE 19,09M  
 BALCON BALDET IN DER BREITE  
 62,5% DER FASSADENLÄNGE

STIEGE AUF GANZLACHTER  
 FLURSTREIFEN MIT  
 TRITTSCHALLDÄMMUNG  
 ZUM GANZLACHTER  
 TRITTSCHALLDÄMMUNG  
 TRITTSCHALLDÄMMUNG  
 TRITTSCHALLDÄMMUNG

STÄHLISÄULEN

ON 22

ON 26-28

BFL

BL

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bieten Freiflächen von ca. 5,60–29,32 m<sup>2</sup>. 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. 35–116 m<sup>2</sup>, 1–3 Zimmer, flexibel kombinierbar
- Freiflächen: ca. 5,6–29,3 m<sup>2</sup>, viele mit beeindruckendem Stadtblick
- Hochwertige Ausstattung: Eiche-Echtholzparkett, 30x60 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 27 - Licht, Loft & Lifestyle – Studio mit Galerie, Balkon und privater Dachterrasse

Dieses Studio ist mehr als nur **Wohnraum – es ist ein Statement!**

Das durchdachte Layout, die eindrucksvolle Raumhöhe und die **bereits geplante Galerieebene als zusätzliche Schlafebene** schaffen ein offenes Loftambiente mit Leichtigkeit und Charakter. Schon beim Betreten empfängt Sie der großzügige Vorraum mit Küchenanschlüssen, der nahtlos in das ca. **28 m<sup>2</sup> große Wohnstudio** übergeht. Insgesamt umfasst die Einheit ca. **47 m<sup>2</sup> Wohnfläche** plus Galerie – eine smarte Kombination, die den Raum optimal nutzt und mehr Wohnqualität schafft.

Ein echtes Highlight ist der **großzügige Balkon, der vollkommen ruhig in den Innenhof gerichtet ist** – ein seltener Rückzugsort inmitten der Stadt. Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie zudem auf Ihre **eigene Dachterrasse**, die absolute Privatsphäre, Sonne und einen herrlichen Ausblick bietet. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für entspanntes Outdoor-Living – vom Frühstück im Freien über After-Work-Drinks bis hin zu stimmungsvollen Sommerabenden.

Komplettiert wird das Apartment durch ein **modern ausgestattetes Badezimmer**, ein separates WC sowie die smarte Grundrissgestaltung, die Funktionalität und Design perfekt verbindet.

Ob zur Eigennutzung als exklusives Stadtloft oder als Investment (zzgl. 20 % USt) – diese Einheit überzeugt durch hochwertige Ausstattung, klare Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Lage im 4. Obergeschoss des Neubaubereichs des repräsentativen, hochwertig sanierten Altbaus.

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) - <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