

## **Grünes Refugium mitten in der Stadt: Maisonette mit Charme am Hauptbahnhof - Provisionsfrei**



**Objektnummer: 1939/164114**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 125,05 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 19,34 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 850.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

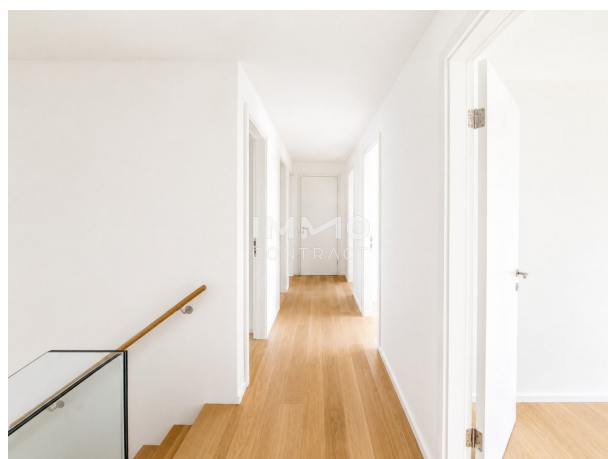
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



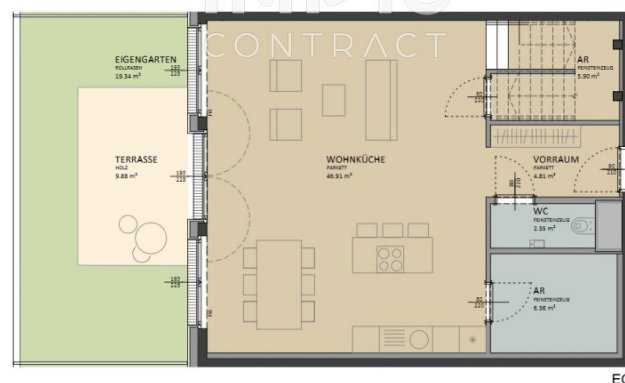
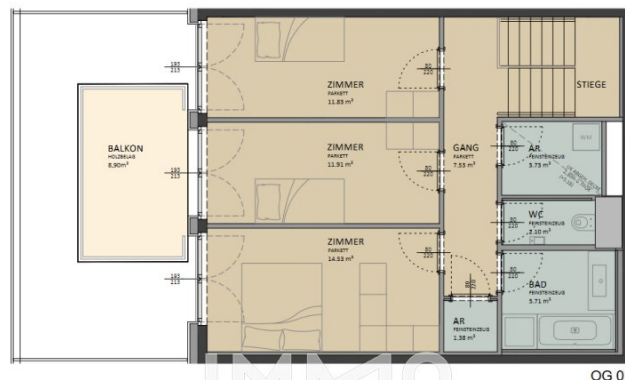












ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATÜRLICHE ZU BEWEISEN EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FÜßBODENPLÄTZEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM - NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IN DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



**WOHNHAUSANLAGE**  
Josef-Deutsch-Straße 3, 1100 Wien

**BAUTEIL D**  
EG | TOP JD3.3

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Gesamtwohnfläche | 125,05 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche EG    | 66,33 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche OG 01 | 58,72 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse         | 9,88 m <sup>2</sup>   |
| Eigengarten      | 19,34 m <sup>2</sup>  |
| Balkon           | 8,90 m <sup>2</sup>   |

**BAUTEIL D**

**BAUTEIL A**

Ein Projekt von:

**S+B GRUPPE**

Stand: 10.04.2026

## Objektbeschreibung

Townhouse Living beim Hauptbahnhof – Urbanität trifft auf private Gartenidylle

In einer der dynamischsten Lagen Wiens, nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt, entstehen exklusive Townhouses, die urbanes Leben mit maximaler Privatsphäre vereinen. Diese außergewöhnlichen Wohnkonzepte erstrecken sich über zwei Ebenen und bieten ein Wohngefühl, das sonst nur Häusern vorbehalten ist – mitten in der Stadt. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, moderne Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine perfekte Balance zwischen Design und Funktionalität. Das absolute Highlight: der private Garten – ein grünes Refugium, das zum Entspannen, Genießen und Ankommen einlädt. Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt oder wertbeständige Investition – diese Townhouses bieten ein seltenes Gesamtpaket in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

In einer der dynamischsten und zugleich begehrtesten Lagen Wiens, nur 1 Minute vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, wurde vor Kurzem ein außergewöhnliches Wohnprojekt fertiggestellt, das modernen Wohnkomfort, hochwertige Architektur und urbanen Lifestyle auf eindrucksvolle Weise vereint.

Das exklusive Gebäude umfasst 80 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> und überzeugt durch perfekt durchdachte Grundrisse, großzügige Raumgestaltung und eine Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Nahezu jede Wohnung verfügt über private Freiflächen – von sonnigen Balkonen über großzügige Terrassen bis hin zu eleganten Eigengärten – die das Wohngefühl nach draußen erweitern und ein besonderes Maß an Lebensqualität schaffen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf hochwertige Materialien und eine stilvolle Ausführung gelegt. In den Wohnräumen wurden edle Parkettböden verlegt, während die modern gestalteten Badezimmer bereits mit hochwertigen Armaturen, integrierter Beleuchtung, Spots sowie praktischen Spiegelschränken ausgestattet sind und so ein elegantes, zeitloses Ambiente schaffen.

Auch technisch setzt das Gebäude neue Maßstäbe. Eine moderne Bauteilaktivierung über die Geschoßdecken sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine intelligente Smart-Home-Lösung, mit der Sonnenschutz, Beleuchtung und – auf Wunsch – weitere Funktionen komfortabel gesteuert werden können.

Darüber hinaus bietet das Projekt eine besonders familienfreundliche Infrastruktur: Stilvoll gestaltete Kinder- und Jugendspielbereiche im Innen- und Außenbereich schaffen Raum für Begegnung, Spiel und Gemeinschaft innerhalb der Wohnanlage.

Dieses hochwertige Neubauprojekt verbindet erstklassige Lage, zeitlose Architektur und



innovative Technik zu einem Wohnkonzept, das urbanes Leben auf höchstem Niveau ermöglicht – mitten im Herzen des aufstrebenden Stadtviertels rund um den Wiener Hauptbahnhof.

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