# sicheres Investment: exklusiver 2-Zimmer Wohngenuss mit Schrankraum in top City Lage



Objektnummer: 7264

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

**Zustand:** 

Alter: Wohnfläche:

Gesamtfläche: Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1100 Wien

2026

Erstbezug Neubau 44,64 m² 48,43 m²

2 1 1

B 30,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,75

232.579,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



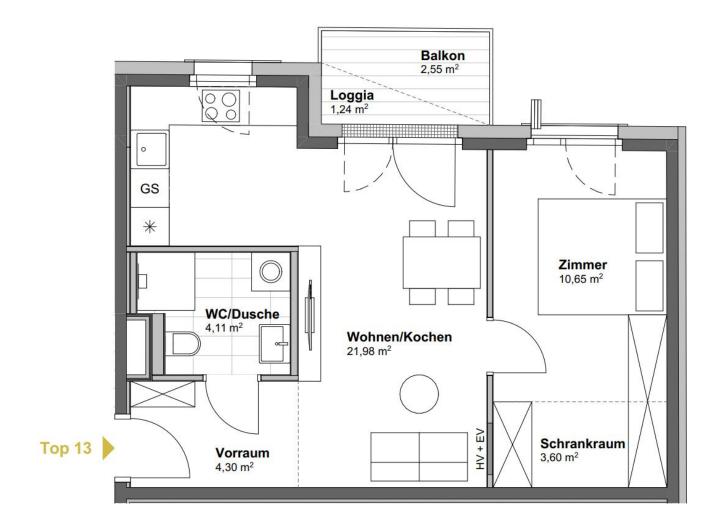
**Eva-Maria Pichler** 

Wohn3 Team GmbH Weyrgasse 8/3 1030 Wien









## **Objektbeschreibung**

### Über das Projekt:

Im Herzen des aufstrebenden 10. Bezirks verbinden sich **moderner Lifestyle und städtischer Luxus** zu einem einzigartigen Erlebnis.

Mit 41 exklusiven Apartments, von **1-Zimmer-Oasen** bis hin zu **4-Zimmer-Refugien**, bieten wir **vielfältige Grundrisse** für jede Lebenssituation, wobei nahezu jede Wohnung über eine gemütliche **Loggia**, sonnigen **Balkon** oder herrliche **(Dach-) Terrassen** verfügt.

Die edle Kombination aus **teils raumhohen Fenstern** und der Einsatz von **hochwertigen Materialien** gepaart mit **ausdrucksstarkem Design** schafft nicht nur Wohnräume sondern Wohnträume. Zudem profitieren Sie von **niedrigeren Betriebskosten** dank **Photovoltaik**, einer **kompakten Bauweise** und den Verzicht auf betreuungsintensive Grünflächen.

Die zentrale Lage zwischen **Matzleinsdorfer Platz**, **Hauptbahnhof und Reumannplatz** wird durch die bald realisierte **U2 Gußriegelstraße** noch attraktiver. Für alle naturverbundenen Bewohner ist das **Wienerberg-Erholungsgebiet** fußläufig erreichbar.

Ein Innenhof mit **Kinderspielplatz**, ein zukunftsweisendes Heizsystem mit **Fernwärme** (Fußbodenheizung) sowie **Tiefgaragenstellplätze** & ein geräumiger **Fahrradraum** im Erdgeschoss garantieren maximalen Komfort.

Alle Einheiten zur Eigennutzung oder Anlageform verfügbar. Kurzzeitvermietung sowie Büro-/Praxisnutzung It. WEV gestattet. - Airbnb **Jetzt ca. 4,5% Zinsen sparen** - durch Kaufpreiszahlung in Raten nach Baufortschritt!

Beziehbar: ab 4. Quartal 2026

#### Über die Wohnung:

Diese **2-Zimmer-Wohnung** ist eine ausgezeichnete Investition für Anleger, die auf **Vermietung und zukünftige Wertsteigerung** setzen. Der großzügige **Wohn-Essbereich** mit direktem **Zugang zum Balkon** lädt zum Entspannen ein, während das **Schlafzimmer** mit großem Fenster für erholsame Ruhe sorgt.

Die **hochwertige Ausstattung** und das elegante **Bad mit bodengleicher Dusche** garantieren modernen Wohnkomfort. Perfekt für Singles oder Paare – eine solide Wahl für Ihre Vermietung.

#### Highlights:

- in der frühen Bauphase Rücksicht auf Wünsche zu Grundriss und Zimmergrößen
- Erstvermietungsservice & 6 Monate kostenloses Mietenmanagement (SUB-Verwaltung) für alle Anleger
- gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit z.T. überdachten Balkon
- großteils raumhohe Fenster für helle Räume, außenliegender elekt. Sonnenschutz
- flächenbündige Innentüren mit Edelstahldrücker, einbruchhemmende Eingangstüre
- stufenlose Erreichbarkeit Ihrer Wohnung und Rauchwarnmelder für Ihre Sicherheit
- hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Toilette, Waschmaschinen-Anschluss
- Bodenbelag: matt versiegelter Eichenparkett, Feinsteinzeug (2 Farbvarianten) in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizung mittels Fernwärme; Stromgewinnung durch hauseigene Photovoltaikanlage
- Kinderspielplatz, geräumiger Fahrradraum
- Tiefgarage mit 10 KFZ-Stellplätzen zu je € 28.000,- erwerbbar

#### Infrastruktur:

Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie dem Matzleinsdorfer Platz, dem Hauptbahnhof und dem Reumannplatz macht das Wohnbauprojekt in der Davidgasse in Favoriten nicht nur gut erreichbar, sondern auch zu einem zentralen Punkt in der Stadt. Das Wohnbauprojekt profitiert von der geplanten U2-Station Gußriegelstraße, die in Kürze fußläufig (8 Gehminuten) erreichbar sein wird und die öffentliche Anbindung weiter verbessert. Der Hauptbahnhof mit diversen Nah- & Fernreisezügen ermöglicht nicht nur bequemes Reisen, sondern bietet auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die Buslinien 7A, N6, N65, N66, die Straßenbahnen Nr 1, 6, 11, O sowie U1 Reumannplatz garantieren zudem öffentliche Verkehrsanbindung. Neben der urbanen Vielfalt zeichnet sich der 10. Bezirk durch die Nähe zum Erholungsgebiet Wienerberg aus.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis:** € 232.579,- zzgl. 20% USt. Der **Eigennutzerpreis** beläuft sich auf € **257.000,-**

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin in unserem Büro im 3. Bezirk in der Weyrgasse 8/3 und informieren Sie sich über die weiteren Vorzüge der 41 Eigentumswohnungen im Wohnbauprojekt DAVID59.

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter <u>0660-380 31 34</u> zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap