

DAVID 59: Zeit zum Genießen! 2-Zimmer Traum mit bester Verkehrsanbindung



Objektnummer: 7004

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,65 m ²
Gesamtfläche:	34,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	180.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

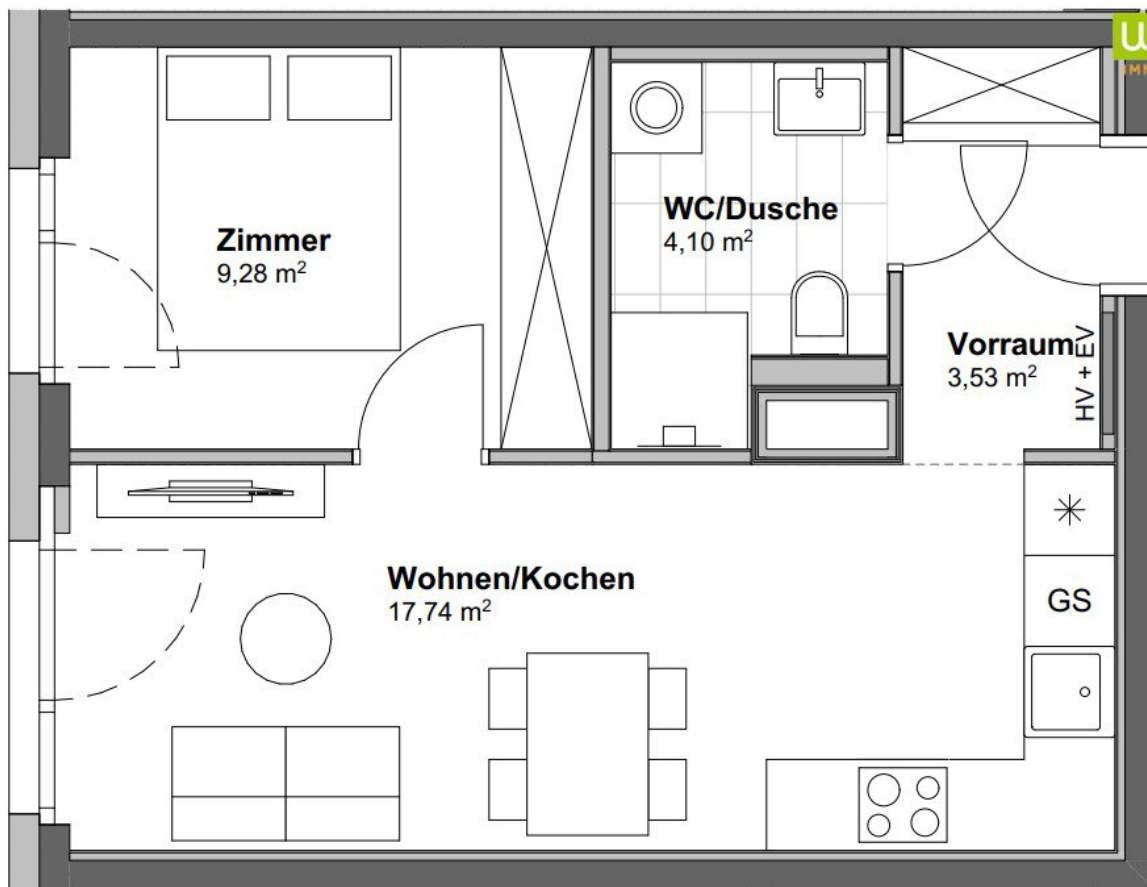


Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3
1030 Wien

T +43 1 236 07 03





Objektbeschreibung

Über das Projekt:

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

Mit **40 exklusiven Apartments**, von charmanten **1-Zimmer-Oasen** bis hin zu großzügigen **4-Zimmer-Refugien**, bieten wir **vielfältige Grundrisse** für jede Lebenssituation. Nahezu jede Wohnung verfügt über eine **gemütliche Loggia**, einen **sonnigen Balkon** oder **herrliche (Dach-) Terrassen**.

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

Die zentrale Lage zwischen **Matzleinsdorfer Platz, Hauptbahnhof und Reumannplatz** wird durch die bald realisierte **U2 Gußriegelstraße** noch attraktiver. Und für naturverbundene Bewohner bieten das **Wienerberg-Erholungsgebiet** und die ausgeklügelte Architektur dieses Projekts eine einzigartige Verbindung von urbanem Leben und grüner Entspannung.

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. Büro-/Praxisnutzung gestattet. Kaufpreiszahlung erfolgt in Raten nach Baufortschritt - dies führt zu einem **Zinsersparnis von ca. 4,5%**.

Über die Wohnung:

Diese traumhafte Wohnung im **1. Liftstock** verwöhnt Sie **den ganzen Tag über mit Wohlfühlatmosphäre** und **hochwertige Ausstattung** wie außenliegende Beschattung, Echtholz-Parkett aus Eiche und Fußbodenheizung sorgen für einen **tollen Wohnkomfort**. Der großzügige **Wohn-Essbereich** schafft eine offene, einladende Atmosphäre - ideal für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein.

Ein geräumiges **Schlafzimmer bietet erholsame Stunden**, während das **hochwertige Bad mit bodengleicher Dusche** einen Hauch von Luxus verspricht.

Hier erleben Sie nicht nur modernes Wohnen, sondern eine einzigartige Verbindung von Komfort und Eleganz!

Highlights:

- in der frühen Bauphase Rücksicht auf Wünsche zu Grundriss und Zimmergrößen

- gemütliche 2-Zimmer Wohnung in Westausrichtung
- **raumhohe Fenster** für helle Räume, außenliegender Sonnenschutz
- **hochwertiges Bad** mit bodengleicher Dusche, Toilette, Waschmaschinen-Anschluss
- **Bodenbelag**: matt versiegelte **Eichendielen, 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:** € 163.818,-
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 40 Eigentumswohnungen in unserem Wohnbauprojekt in der Davidgasse,

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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