

DAVID 59: Paradiesgarten - Zeit zum Genießen! 4-Zimmer Wohnraum mit Innenhofterrasse und XL-Garten



Hofansicht

Objektnummer: 7001

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,23 m ²
Gesamtfläche:	129,59 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	21,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	561.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



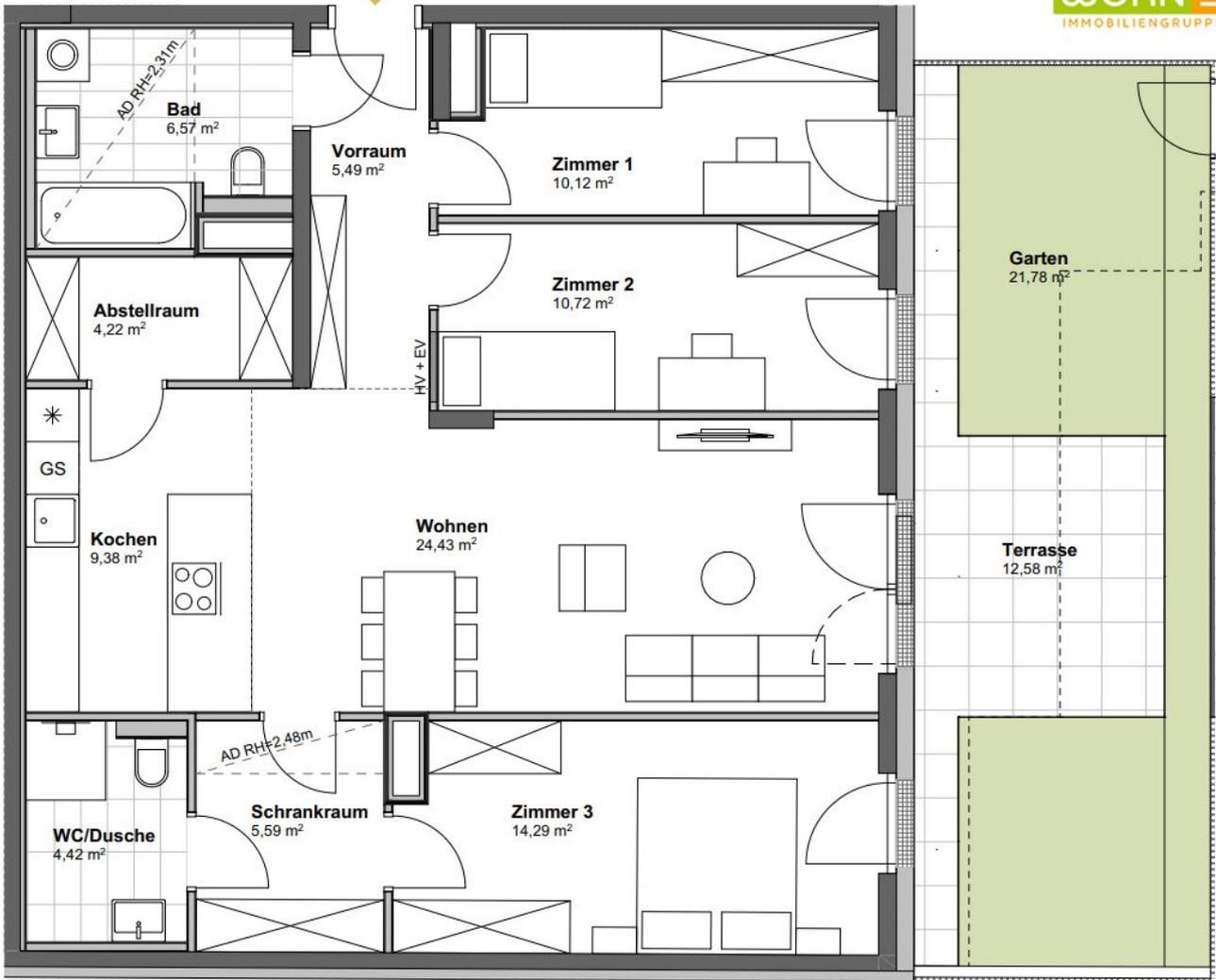
Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3
1030 Wien



Top 01

WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE



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 **Zinersparnis von ca. 4,5%**.

Mit einer geräumigen **Wohn-Essküche**, **3 Schlafzimmern**, **2 Bädern** und **traumhafter Terrasse mit XL-Garten** bietet diese stilvolle in **Innenhofruhelage** gelegene Wohnung alles, was es für ein **harmonisches Familienleben** oder eine **fröhliche WG** braucht.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifelsohne die geräumige **Wohn-Essküche mit Kücheninsel**. Hier können Sie nach Herzenslust kochen und backen, Zeit mit Familie und Freunden genießen und jeden Morgen entspannt mit einem Kaffee auf der Innenhofterrasse in den Tag starten. **Jedes der 3 (Schlaf-) Zimmer hat Ausgang in den großzügigen Garten** und **2 geräumige Badezimmer** mit hochwertiger Ausstattung sorgen frühmorgens für einen entspannten Start in den Tag – ganz ohne Streit ums Waschbecken. Mit durchdachten Stauraumlösungen erleben Sie in dieser Wohnung eine harmonische Verbindung von Eleganz und Funktionalität.

Willkommen in Ihrem exklusiven Wohntraum!

Highlights:

- in der frühen Bauphase Rücksicht auf Wünsche zu Grundriss und Zimmergrößen
- traumhafte 4 Zimmer Wohnung in **Innenhofruhelage**
- großzügiger **Wohn-Essbereich & 3 zentral begehbare (Schlaf-) Zimmer** mit Ausgang auf die Terrasse
- Abstellraum & Schrankraum für zusätzlichen Stauraum
- ruhig gelegene **13 m² große Terrasse** samt **20 m² Paradiesgarten**
- **raumhohe Fenster** für helle Räume, außenliegender Sonnenschutz (Raffstores)
- **hochwertige Bäder** mit Wanne, bodengleicher Dusche, Toilette, WM-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:** € 510.818,-
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