DAVID59: U2-Nähe! südseitiges Sonnenplatzerl in Innenhofruhelage mit 3 Zimmern zum Wohlfühlen

Objektnummer: 7012

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,21 m²
Gesamtfläche:	75,98 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	405.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

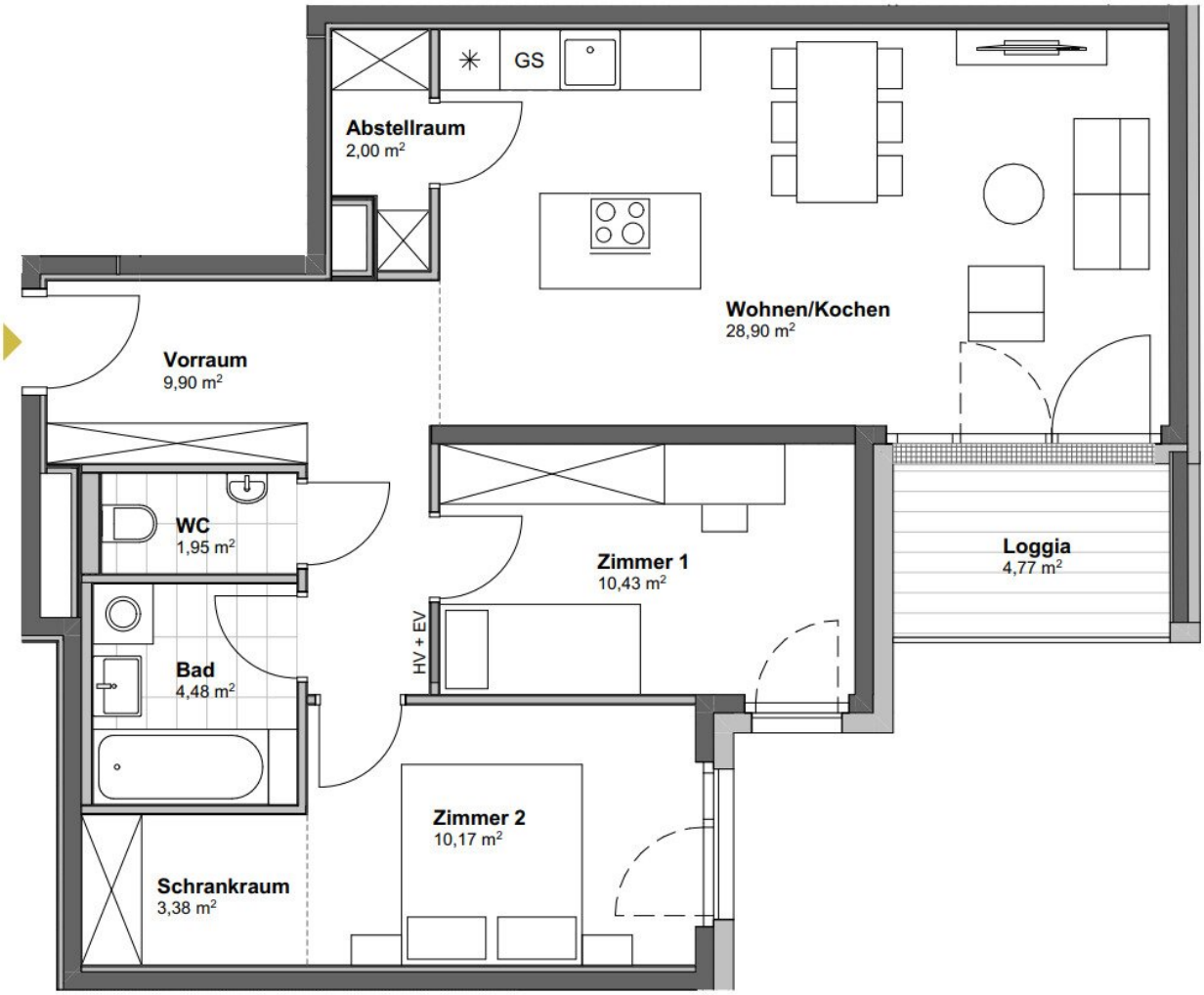
Ihr Ansprechpartner

Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3
1030 Wien

T +43 1 236 07 03

Top 12


GS
Abstellraum
2,00 m²
Wohnen/Kochen
28,90 m²
Vorraum
9,90 m²
WC
1,95 m²
Zimmer 1
10,43 m²
Loggia
4,77 m²
HV + EV
Bad
4,48 m²
Zimmer 2
10,17 m²
Schrankraum
3,38 m²

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 lt. WEV gestattet. - Airbnb
Jetzt ca. 4,5% Zinsen sparen - durch Kaufpreiszahlung in Raten nach Baufortschritt!

Beziehbar: ab 4. Quartal 2026

Über die Wohnung:

Ob für die junge Familie, die 2er-WG oder all jene, die einen extra Raum fürs Home Office benötigen: Diese **moderne Wohnung** ist ein echter **Allrounder** und punktet mit **Gemütlichkeit** und **gut durchdachtem Grundriss.**

Herzstück ist die großzügige **Wohn-Essküche mit Kochinsel,** perfekt für alle Hobbyköche. Der **offene Wohnbereich** bietet viel Platz für Familie und Freunde und führt direkt auf die **sonnige Loggia,** die dank der ruhigen **Innenhoflage** zur perfekten Stadtoase wird.
Zwei zentral begehbare (Schlaf-) Zimmer bieten je ca. 10 m² Fläche, eines davon zusätzlich mit einem 3,5 m² großen **Schrankraum.** Das **Badezimmer** ist mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen, **Wanne** und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Toilette sowie ein **Abstellraum** bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Highlights:

- in der frühen Bauphase Rücksicht auf Wünsche zu Grundriss und Zimmergrößen
- gemütliche **3-Zimmer Wohnung in Innenhofruhelage**
- geräumiges Wohn-Esszimmer samt **Küchenbereich mit Kochinsel**
- **südseitig** ausgerichtete **Loggia** - Innenhofruhelage
- **flächenbündige Innentüren** mit Edelstahldrücker, **einbruchhemmende** Eingangstüre
- **stufenlose Erreichbarkeit** Ihrer Wohnung und **Rauchwarnmelder** für Ihre Sicherheit
- großteils **raumhohe Fenster** für helle Räume, außenliegender elektr. Sonnenschutz
- **hochwertiges Tageslichtbad** mit Wanne, Waschmaschinen-Anschluss, Toilette separat
- 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 beste Verkehrsanbindung. Neben der urbanen Vielfalt zeichnet sich der 10. Bezirk durch die Nähe zum **Erholungsgebiet Wienerberg** aus.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis:** € 367.330,-

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 0660-380 31 34 **zur Verfügung.**

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn
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