

Für Ihren Erfolg: exklusive Büro- & Praxisräume im Top Floor mit XL-Dachterrasse



Objektnummer: 7288

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,42 m ²
Gesamtfläche:	130,38 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	783.891,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

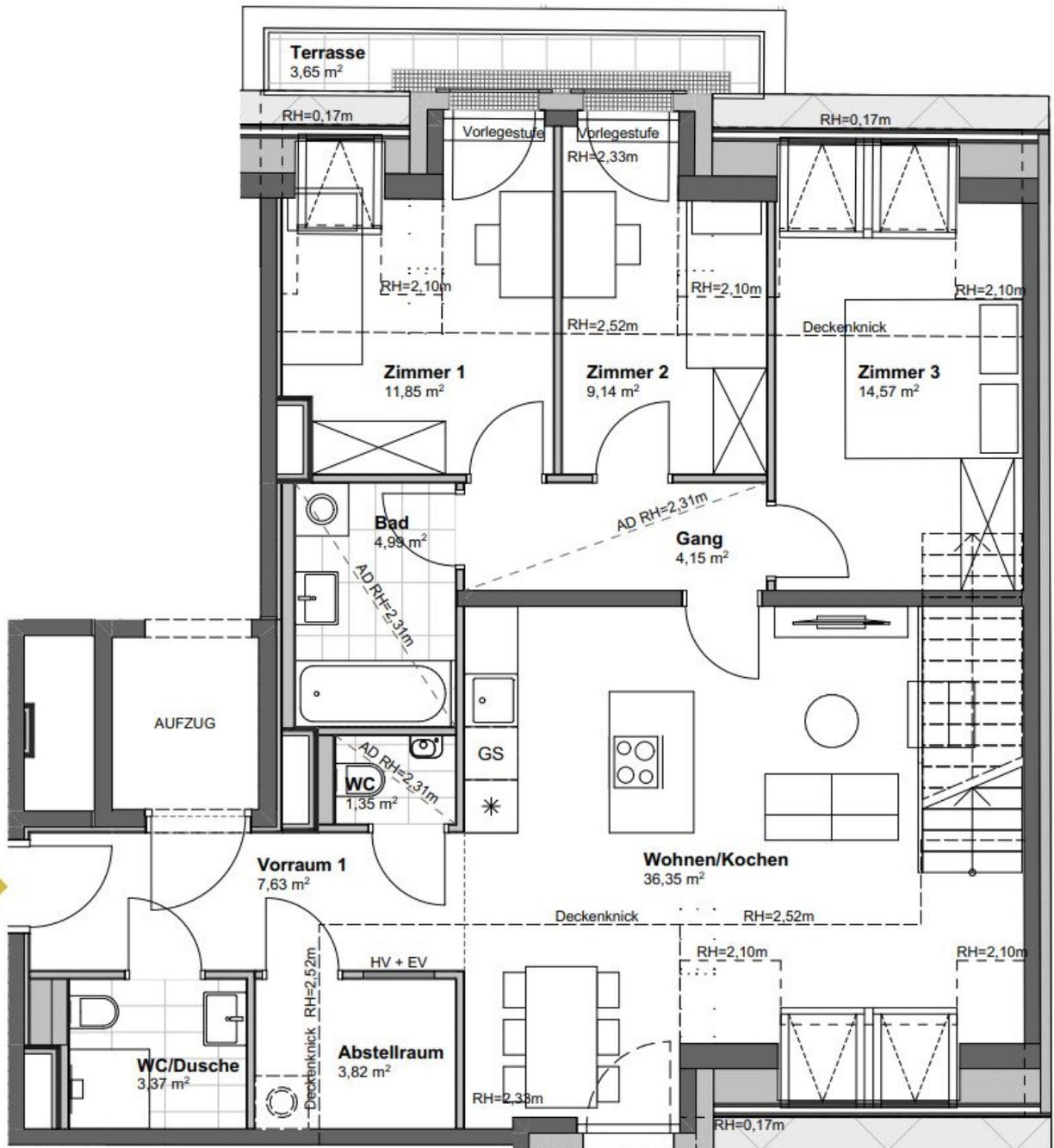


Eva-Maria Pichler

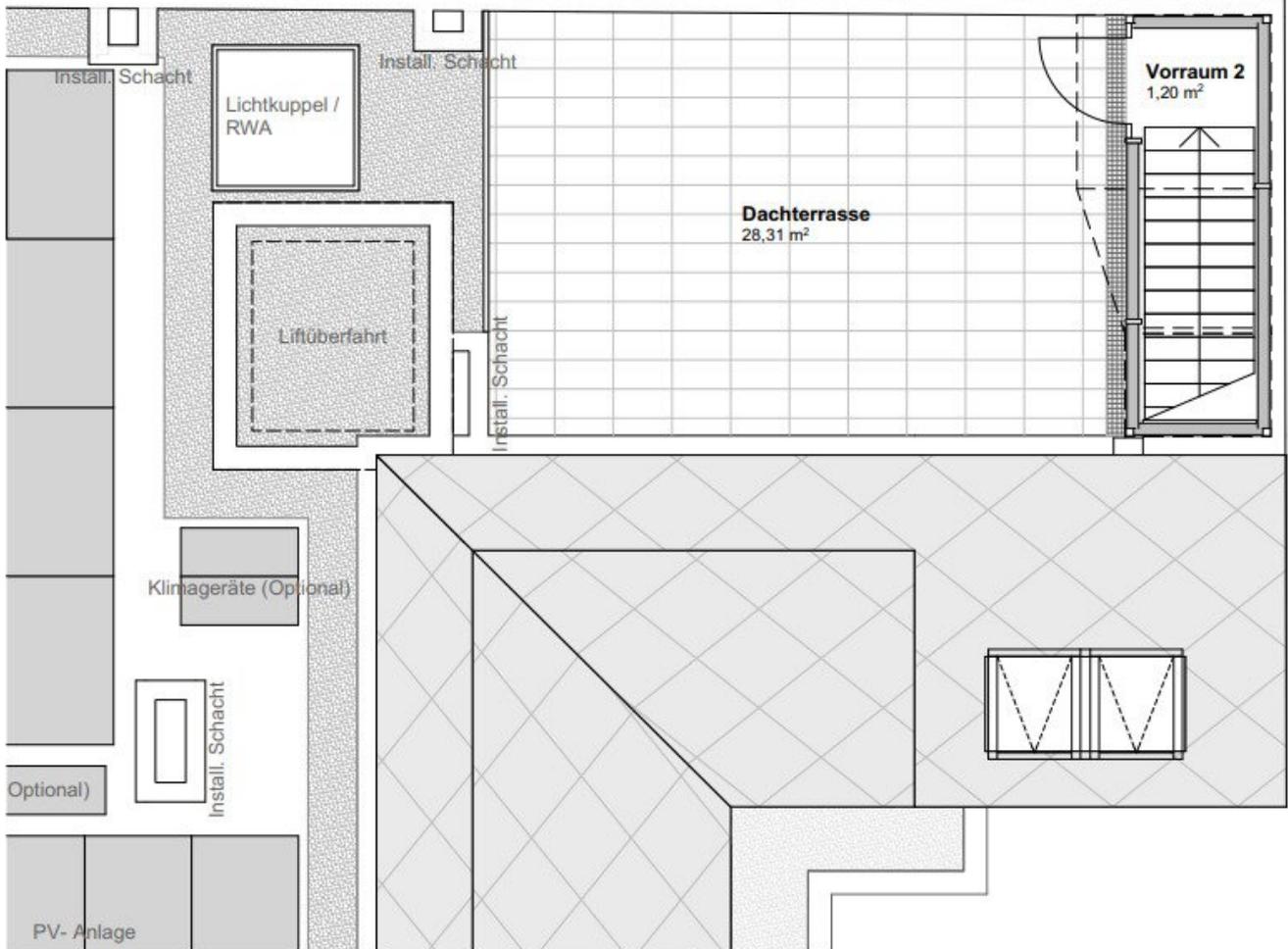
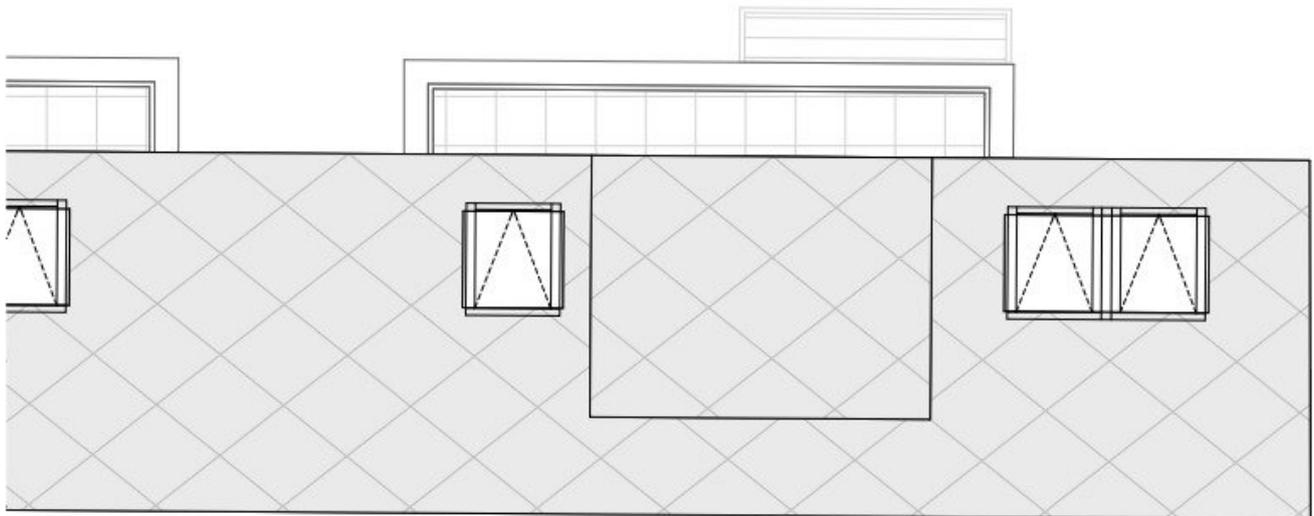
Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3
1030 Wien







Top 41 ▶



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 Wohnräume. 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 Immobilie:

Diese exklusive **4-Zimmer Dachgeschosswohnung** bietet ideale Voraussetzungen für eine **gehobene Büro- oder Praxisnutzung**. Die **luftigen Dachschrägen** und die **großzügige Dachterrasse** schaffen eine inspirierende Arbeitsumgebung, die Raum für Kreativität und Konzentration bietet.

Ein Highlight ist der Lift, der Sie und Ihre Gäste direkt in die Wohnung bringt – **ein eleganter Empfang**, der bereits beim Betreten beeindruckt.

Mit **3 zentral begehbaren Zimmern** eignet sich die Wohnung perfekt für **flexible Raumkonzepte** – von Besprechungsräumen über Einzelbüros bis hin zu Rückzugsbereichen. Der geräumige Wohnbereich lässt sich ideal als **repräsentativer Empfang oder Meetingbereich** gestalten, während die **Dachterrasse** zum Ort für entspannte Pausen oder exklusive Kundengespräche unter freiem Himmel wird.

Diese einzigartige Immobilie vereint luxuriöses Ambiente mit funktionaler Raumaufteilung in einer zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur bald realisierten **U2 Gußriegelstraße**.

Highlights:

- in der frühen Bauphase Rücksicht auf Wünsche zu Grundriss und Zimmergrößen
- **exklusive 4-Zimmer Einheit** mit weitläufiger Dachterrasse
- exklusiver Entree mit **Wohnungslift**
- **große Fensterflächen** für helle Räume, außenliegende Beschattungselemente
- **flächenbündige Innentüren** mit Edelstahldrücker, **einbruchhemmende** Eingangstüre
- **stufenlose Erreichbarkeit** Ihrer Wohnung und **Rauchwarnmelder** für Ihre Sicherheit
- **hochwertige Bäder** mit Wanne, bodengleicher Dusche, Toilette, WM-Anschluss
- **Bodenbelag:** matt versiegelte **Eichendielen, Feinsteinzeug** (2 Farbvarianten) in den Sanitärräumen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen, Vorbereitung für **Klimaanlage**
- Heizung mittels **Fernwärme**; Stromgewinnung durch hauseigene **Photovoltaikanlage**
- Kinderspielplatz, geräumiger Fahrradraum, Paketboxanlage
- **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:** € 783.891,- **Endnutzerpreis:** € 866.200,-

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](tel:0660-3803134) 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