

**sorgenfreie Vermietung - Sonniges Multitalent für jede  
Lebenslage!**



**Objektnummer: 7263**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	80,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	393.575,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



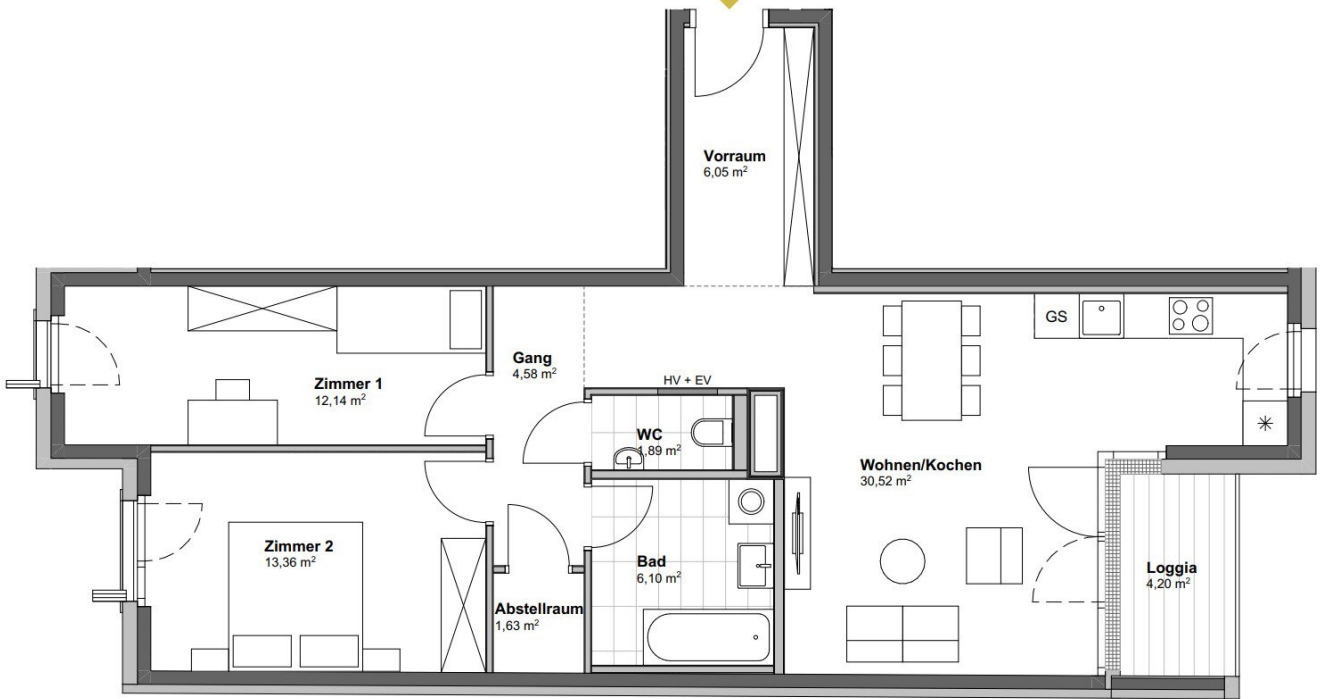
**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8/3  
1030 Wien

T +43 1 236 07 03



Top 11



# 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 Wohnung:

Investmentchance: Diese **3-Zimmer-Wohnung** bietet optimale Voraussetzungen für langfristige Vermietung. Mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, bei der alle Zimmer zentral vom Vorzimmer aus erreichbar sind, eignet sie sich perfekt für **Familien, Paare oder WGs**.

Der **großzügige Wohn-Essbereich** mit offener Küche lädt zu geselligen Stunden ein, während die **Loggia in ruhiger Innenhoflage** einen privaten Rückzugsort bietet. **Zwei (Schlaf-) Zimmer**, ein elegantes **Bad mit Wanne** und Feinsteinzeug-Fliesen sowie eine separate Toilette und ein **Abstellraum** sorgen für zusätzlichen Komfort und eine hohe Vermietbarkeit.

## Highlights:



- in der frühen Bauphase Rücksicht auf Wünsche zu Grundriss und Zimmergrößen
- **Erstvermietungsservice** & 6 Monate kostenloses **Mietenmanagement** (SUB-Verwaltung) für alle Anleger
- gemütliche **3-Zimmer Wohnung** in West-Ost-Ausrichtung & **Loggia in Innenhofruhelage**
- geräumiges Wohn-Esszimmer mit offenen Küchenbereich
- **stufenlose Erreichbarkeit** Ihrer Wohnung und **Rauchwarnmelder** für Ihre Sicherheit
- großteils **raumhohe Fenster** für helle Räume, außenliegender elektr. Sonnenschutz
- **hochwertiges Badezimmer** mit Wanne, Waschmaschinen-Anschluss, Toilette separat
- Bodenbelag: **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: € 393.575,-** zzgl. 20% USt. Der **Eigennutzerpreis** beläuft sich auf **€ 434.900,-**

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](http://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