

**Bezugsfertig und sofort beziehbar: Willkommen in Maja –  
Der Wohnkomfort der Zukunft inmitten von Favoriten.**



**Objektnummer: 73995**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Gudrunstraße                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2022                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 53,20 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 1,81 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 291.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

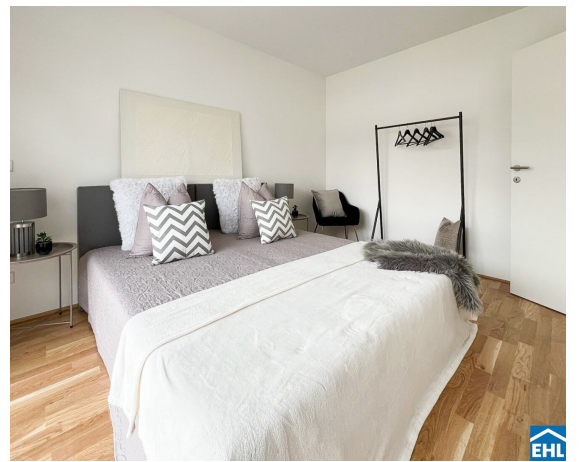
T +4315127  
H +436645

Gerne stehen  
Verfügung.





















# PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN



## TÜR 030 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 53,20 m<sup>2</sup>

Loggiafläche: ca. 6,48 m<sup>2</sup>



0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Raum  
ohne Wandputz, Verfliesung, Sanitär



# Objektbeschreibung

## Willkommen im Maja - urbanes Wohnen im Herzen des 10. Bezirks!

Maja repräsentiert ein neues Zeitalter urbanen Wohnens, speziell entwickelt für eine dynamische Bewohnerschaft, die sich bezahlbare Quadratmeter in unmittelbarer Nähe des neuen Wiener Hauptbahnhofs wünscht. Die zeitgenössisch-moderne Fassade wird das Stadtbild beleben und das Viertel bereichern, genau dort, wo urbanes Leben auf Zukunftsvision trifft.

### Die Wohnungen:

Der Fokus liegt auf der räumlichen Gestaltung jeder Wohneinheit, die modern und effizient, dabei jedoch auf das Wesentliche reduziert ist, ohne dabei auf höchste Qualität zu verzichten. Jede Wohnung verfügt über eigene Freiflächen, Lagermöglichkeiten wie Fahrradraum und zugewiesene Kellerabteile schaffen mehr Lebensraum in den Wohneinheiten. Garagenstellplätze können ebenfalls erworben werden, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

- 102 Einheiten
- Größen von 31 bis 148 m<sup>2</sup>
- 1 – 4 Zimmer
- Allgemeine Dachterrasse mit Rundumblick
- begrünter Innenhof
- 26 Tiefgaragenplätze
- 2 Fahrradräume und 1 Kinderwagenraum
- Kinderspielpatz
- Kellerabteile mit Steckdosen

### Die Ausstattung:

Das Projekt Maja setzt auf nachhaltige Materialien und Energiesparsysteme, darunter eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Maja spiegelt Effizienz, starke Baustruktur, natürliche Nachhaltigkeit und kluge Positionierung wider.

- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Feinsteinzeug Fliesen und hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage

### Lage:

Die strategisch gewählte Lage vom Maja in der Gudrunstraße, Ecke Humboldtgasse,



verspricht eine herausragende Infrastruktur. Nur einen 1-minütigen Fußweg entfernt liegt die U-Bahnstation Keplerplatz (U1), während der Wiener Hauptbahnhof, der Helmut-Zilk-Park sowie Kulturangebote und Bildungseinrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Autofahrer erreichen über den Verteilerkreis Favoriten schnell die Südosttangente oder gelangen Richtung Südbahn binnens weniger Fahrminuten.

Die Umgebung in Favoriten besticht durch eine gelungene Verbindung von zeitgenössischer Architektur, traditionellem Charme und einem reichhaltigen kulturellen Angebot. Von beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Belvedere bis zu kreativen Kunstarealen und grünen Oasen präsentiert sich Favoriten als ein einzigartiger Bezirk, der Dynamik und Authentizität in harmonischer Weise vereint.

Für den täglichen Bedarf stehen Apotheken, Drogeriemärkte und diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der lebhaft Viktor-Adler-Markt mit seinem vielfältigen Angebot an regionalen Bio-Produkten ergänzt das lebendige Umfeld, um Ihren Wohnkomfort zu vervollkommen. Willkommen im pulsierenden Leben, wo moderne Urbanität auf historischen Charme trifft und der Alltag durch eine erstklassige Infrastruktur erleichtert wird.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U1 Station Keplerplatz
- Straßenbahnlinien O, 1, 11, 18
- Buslinien 14A, N66

Mit Maja erleben Sie ein urbanes Wohnkonzept, das Effizienz, Nachhaltigkeit und Komfort perfekt vereint. Der beeindruckende Wohnbau verspricht höchstes Wohngefühl inmitten einer pulsierenden Stadt. Seien Sie Teil dieser neuen Ära des Wohnens und sichern Sie sich Ihren Platz im Maja! Entdecken Sie die einzigartige Verbindung von moderner Urbanität und historischem Charme. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – willkommen in Maja!

#### **Fertigstellung: 1. Quartal 2025 3% Kundenprovision!**

Die monatlichen Betriebskosten: voraussichtliche Schätzung: EUR 2,20 netto/Nutzwert,  
Reparaturrücklage: EUR 0,53/Nutzwert

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 <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap