

## Lage, Luxus, Leben: Maja setzt neue Maßstäbe für urbanes Wohnen in Wien.



**Objektnummer: 73992**

**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:	45,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	272.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

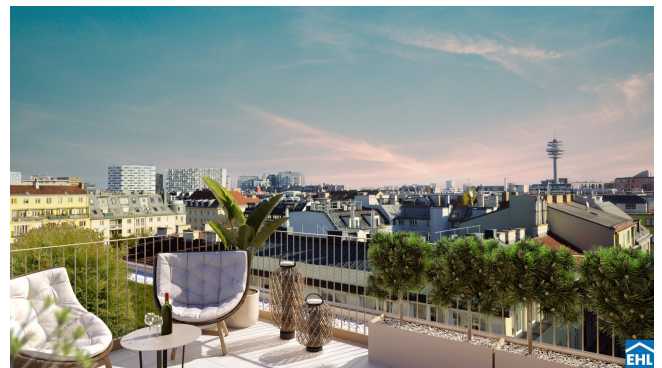


**Anna Gasienica-Fronek**

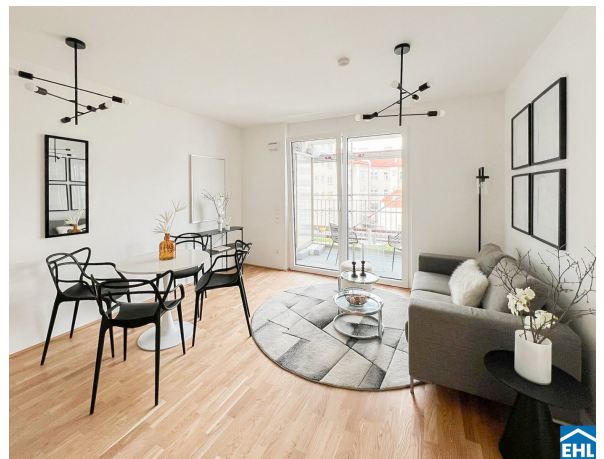
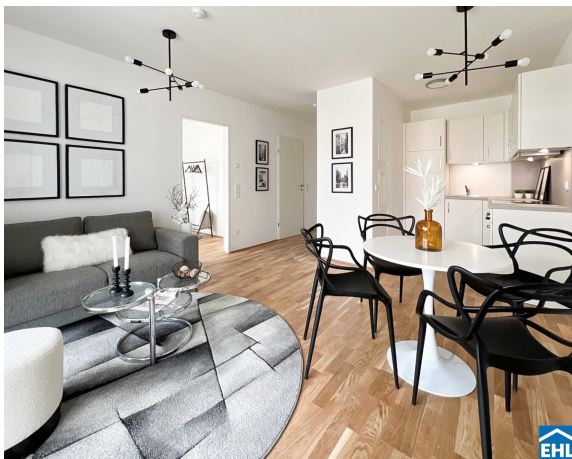
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127  
H +436645

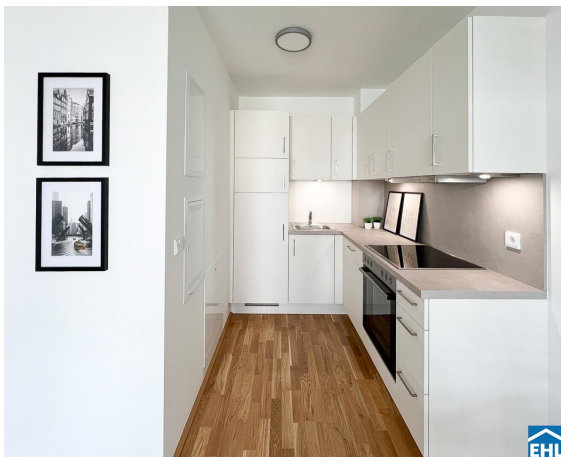
Gerne stehen  
Verfügung.

















PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN

Zugang TÜR 027



TÜR 027 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 45,31 m<sup>2</sup>

Loggiafläche: ca. 6,04 m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf R  
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc







Gudrunstraße 120, 1100 Wien

Verfügbarkeitsliste Eigennutzer

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Loggia	Balkon	Terrasse	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
73985	20	EG	3	O	148,94	153,02	4,08			€ 4.001,44	€ 612.300	€ 566.400
73992	27	1. Etage	2	O	45,31	51,35	6,04			€ 5.296,98	€ 272.000	€ 251.600
73994	29	1. Etage	2	O	45,31	51,35	6,04			€ 5.043,82	€ 259.000	€ 251.600
73995	30	1. Etage	2	SO	53,20	59,68	6,48			€ 4.876,01	€ 291.000	€ 269.200
74006	41	2. Etage	2	O	45,36	51,40	6,04			€ 5.466,93	€ 281.000	€ 260.000
74007	42	2. Etage	2	O	45,36	51,40	6,04			€ 5.466,93	€ 281.000	€ 260.000
74008	43	2. Etage	2	O	45,31	51,35	6,04			€ 5.472,25	€ 281.000	€ 260.000
74009	44	2. Etage	2	SO	53,20	59,68	6,48			€ 5.144,10	€ 307.000	€ 284.000
74011	46	2. Etage	2	S	52,07	57,17	5,10			€ 5.020,12	€ 287.000	€ 265.500
74012	47	2. Etage	2	N	52,76	55,78		6,04		€ 5.234,85	€ 292.000	€ 270.100
74013	48	2. Etage	2	NW	54,06	58,89	4,83			€ 5.077,26	€ 299.000	€ 276.600
74017	52	3. Etage	2	W	50,69	56,31	5,62			€ 5.878,17	€ 331.000	€ 306.200
74018	53	3. Etage	2	O	42,55	46,64	4,09			€ 5.939,11	€ 277.000	€ 256.300
74019	54	3. Etage	2	O	45,31	51,35	6,04			€ 5.939,63	€ 305.000	€ 282.200
74020	55	3. Etage	2	O	45,36	51,40	6,04			€ 5.992,22	€ 308.000	€ 284.900
74021	56	3. Etage	2	O	45,36	51,40	6,04			€ 6.089,49	€ 313.000	€ 289.600
74022	57	3. Etage	2	O	45,31	51,35	6,04			€ 6.095,42	€ 313.000	€ 289.600
74023	58	3. Etage	2	SO	53,19	59,67	6,48			€ 5.681,25	€ 339.000	€ 313.600
74024	59	3. Etage	2	S	37,59	41,94	4,35			€ 5.720,08	€ 239.900	€ 233.100
74025	60	3. Etage	2	S	52,07	57,17	5,10			€ 5.422,42	€ 310.000	€ 286.800
74026	61	3. Etage	2	N	52,76	55,78		6,04		€ 5.629,26	€ 314.000	€ 290.500
74027	62	3. Etage	2	NW	54,06	58,89	4,83			€ 5.348,96	€ 315.000	€ 291.400
74029	64	4. Etage	2	W	41,77	44,80		6,05		€ 6.473,94	€ 290.000	€ 268.300
74031	66	4. Etage	2	W	50,69	56,31	5,62			€ 6.322,15	€ 356.000	€ 329.300
74032	67	4. Etage	2	O	42,55	46,64	4,09			€ 6.346,48	€ 296.000	€ 273.800
74033	68	4. Etage	2	O	45,31	51,35	6,04			€ 6.290,17	€ 323.000	€ 298.800

Irrtum und Fehler vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

Verfügbarkeitsliste Eigennutzer

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Loggia	Balkon	Terrasse	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
74034	69	4. Etage	2	O	45,36	51,40	6,04			€ 6.284,05	€ 323.000	€ 298.800
74035	70	4. Etage	2	O	45,36	51,40	6,04			€ 6.342,41	€ 326.000	€ 301.600
74036	71	4. Etage	2	O	45,31	51,35	6,04			€ 6.445,96	€ 331.000	€ 306.200
74037	72	4. Etage	2	SO	53,20	59,68	6,48			€ 6.132,71	€ 366.000	€ 338.600
74038	73	4. Etage	2	S	37,59	41,94	4,35			€ 6.509,30	€ 273.000	€ 252.600
74039	74	4. Etage	2	S	52,07	57,17	5,10			€ 5.982,16	€ 342.000	€ 316.400
74040	75	4. Etage	2	N	52,76	55,78		6,04		€ 6.167,08	€ 344.000	€ 318.200
74041	76	4. Etage	2	NW	54,06	58,89	4,83			€ 5.671,59	€ 334.000	€ 309.000
74042	77	1. DG	2	W	42,80	45,82		6,05		€ 6.481,18	€ 297.000	€ 274.800
74043	78	1. DG	2	W	41,00	44,02		6,05		€ 6.678,02	€ 294.000	€ 272.000
74044	79	1. DG	2	W	35,25	38,54		4,57	2,01	€ 6.668,40	€ 257.000	€ 237.800
74045	80	1. DG	4	O	87,09	100,18	11,29		3,61	€ 5.978,94	€ 599.000	€ 554.100
74046	81	1. DG	2	O	42,67	47,57	4,42		0,96	€ 6.516,71	€ 310.000	€ 286.800
74047	82	1. DG	2	O	42,56	47,46	4,42		0,96	€ 6.531,82	€ 310.000	€ 286.800
74048	83	1. DG	2	O	42,64	47,54	4,42		0,96	€ 6.710,14	€ 319.000	€ 295.100
74049	84	1. DG	2	O	45,30	51,34	6,04			€ 6.641,99	€ 341.000	€ 315.500
74050	85	1. DG	2	SO	53,25	59,75	6,50			€ 6.276,15	€ 375.000	€ 346.900
74051	86	1. DG	2	S	37,59	41,94	4,35			€ 6.604,67	€ 277.000	€ 256.300
74052	87	1. DG	2	S	52,07	57,17	5,10			€ 6.174,57	€ 353.000	€ 326.600
74053	88	1. DG	2	N	52,76	55,78		6,04		€ 6.364,29	€ 355.000	€ 328.400
74054	89	1. DG	2	NW	53,55	58,38	4,83			€ 6.080,85	€ 355.000	€ 328.400
74055	90	2. DG	3	W	51,71	55,39		5,07	2,28	€ 6.752,73	€ 374.000	€ 359.900
74056	91	2. DG	4	W	88,32	95,88			15,12	€ 6.247,39	€ 599.000	€ 542.100
74057	92	2. DG	4	OW	112,12	116,26	1,85		4,57	€ 6.872,82	€ 799.000	€ 726.200
74058	93	2. DG	3	O	65,43	83,72	7,64		21,30	€ 6.677,02	€ 559.000	€ 517.100
74059	94	2. DG	3	O	77,57	88,34	6,27		9,01	€ 6.599,13	€ 583.000	€ 539.300

Irrtum und Fehler vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at





## Gudrunstraße 120, 1100 Wien

Verfügbarkeitsliste Eigennutzer

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Loggia	Balkon	Terrasse	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
74060	95	2. DG	3	SO	80,62	85,97	4,92		0,86	€ 6.804,70	€ 585.000	€ 541.200
74061	96	2. DG	2	S	48,69	52,13	2,95		0,98	€ 7.078,46	€ 369.000	€ 341.400
74062	97	2. DG	2	N	50,41	53,25		5,69		€ 6.722,37	€ 358.000	€ 331.200
74063	98	2. DG	2	W	49,28	51,70	1,12		2,59	€ 6.770,48	€ 350.000	€ 323.800
74064	99	3. DG	4	NS	121,19	126,27			10,16	€ 7.119,66	€ 899.000	€ 820.500
74065	100	3. DG	4	OW	89,05	91,26			4,42	€ 7.527,94	€ 687.000	€ 635.500
74066	101	3. DG	2	O	40,81	45,35	4,54			€ 8.335,17	€ 378.000	€ 349.700
74067	102	3. DG	2	SO	57,59	61,38	3,79			€ 7.885,30	€ 484.000	€ 447.700

3% Kundenprovision

Fertigstellung: Ende 2024/Anfang 2025

voraussichtliche Betriebskosten: EUR 2,20 netto/m<sup>2</sup>

voraussichtliche Reparaturrücklage: EUR 0,53/Nutzwert

Ein Garagenstellplatz kann um € 28.000,- bzw. € 25.900,- netto angekauft werden.

Irrtum und Fehler vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at



## Ihre EHL Planmappe

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

Wir leben  
Immobilien.



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 20



3 ZIMMER 148,94 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 612.300, ANLEGER: € 566.4





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 27



2 ZIMMER 45,31 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 272.000, ANLEGER: € 251.6



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 29



2 ZIMMER 45,31 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 259.000, ANLEGER: € 251.6



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 30



2 ZIMMER 53,2 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 291.000, ANLEGER: € 269.2





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 41



2 ZIMMER 45,36 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 281.000, ANLEGER: € 260.000



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 42



2 ZIMMER 45,36 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 281.000, ANLEGER: € 260.000



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 43



2 ZIMMER 45,31 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 281.000, ANLEGER: € 260.000





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 44



2 ZIMMER 53,2 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 307.000, ANLEGER: € 284.000



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 46



2 ZIMMER 52,07 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

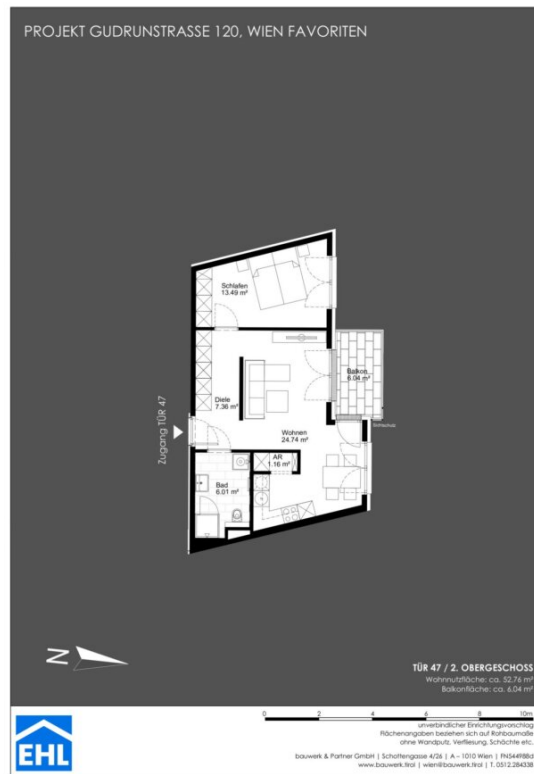
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 287.000, ANLEGER: € 265.5



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 47



2 ZIMMER 52,76 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 292.000, ANLEGER: € 270.1





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 48



2 ZIMMER 54,06 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 299.000, ANLEGER: € 276.6



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 52



2 ZIMMER 50,69 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 331.000, ANLEGER: € 306.2



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 53



2 ZIMMER 42,55 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 277.000, ANLEGER: € 256.3



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 54



2 ZIMMER 45,31 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 305.000, ANLEGER: € 282.2





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 55



2 ZIMMER 45,36 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 308.000, ANLEGER: € 284.9



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 56



2 ZIMMER 45,36 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 313.000, ANLEGER: € 289.6



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 57



2 ZIMMER 45,31 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 313.000, ANLEGER: € 289.6



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 58



2 ZIMMER 53,19 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 339.000, ANLEGER: € 313.6





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 59



2 ZIMMER 37,59 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 239.900, ANLEGER: € 233.1



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 60



2 ZIMMER 52,07 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 3 10.000, ANLEGER: € 286.8



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 61



2 ZIMMER 52,76 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 314.000, ANLEGER: € 290.5



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 62



2 ZIMMER 54,06 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 315.000, ANLEGER: € 291.4



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 64



2 ZIMMER 41,77 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 290.000, ANLEGER: € 268.3





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 66



2 ZIMMER 50,69 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 356.000, ANLEGER: € 329.3



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 67



2 ZIMMER 42,55 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 296.000, ANLEGER: € 273.8



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 68



2 ZIMMER 45,31 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 323.000, ANLEGER: € 298.8



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 69



2 ZIMMER 45,36 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 323.000, ANLEGER: € 298.8



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 70



2 ZIMMER 45,36 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 326.000, ANLEGER: € 301.6





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 71



2 ZIMMER 45,31 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 331.000, ANLEGER: € 306.2



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 72



2 ZIMMER 53,2 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 366.000, ANLEGER: € 338.6



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 73



2 ZIMMER 37,59 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 273.000, ANLEGER: € 252.6



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 74



2 ZIMMER 52,07 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 342.000, ANLEGER: € 316.4



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 75



2 ZIMMER 52,76 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 344.000, ANLEGER: € 318.2



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 76



2 ZIMMER 54,06 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 334.000, ANLEGER: € 309.000





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 77



2 ZIMMER 42,8 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 297.000, ANLEGER: € 274.8



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 78



2 ZIMMER 41 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 294.000, ANLEGER: € 272.000



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 79



2 ZIMMER 35,25 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 257.000, ANLEGER: € 237.8



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 80



4 ZIMMER 87,09 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 599.000, ANLEGER: € 554.1



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 81



2 ZIMMER 42,67 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 310.000, ANLEGER: € 286.8



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 82



2 ZIMMER 42,56 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 310.000, ANLEGER: € 286.8



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 83



2 ZIMMER 42,64 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 319.000, ANLEGER: € 295.1





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 84



2 ZIMMER 45,3 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 341.000, ANLEGER: € 315.5



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 85



2 ZIMMER 53,25 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 375.000, ANLEGER: € 346.9



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 86



2 ZIMMER 37,59 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 277.000, ANLEGER: € 256.3



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 87



2 ZIMMER 52,07 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 353.000, ANLEGER: € 326.6



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 88



2 ZIMMER 52,76 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 355.000, ANLEGER: € 328.4



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 89



2 ZIMMER 53,55 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 355.000, ANLEGER: € 328.4



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 90



3 ZIMMER 51,71 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 374.000, ANLEGER: € 359.9



Mitglied des  
immobilienring.at



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 91



4 ZIMMER 88,32 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 599.000, ANLEGER: € 542.1



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 92



4 ZIMMER 112,12 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

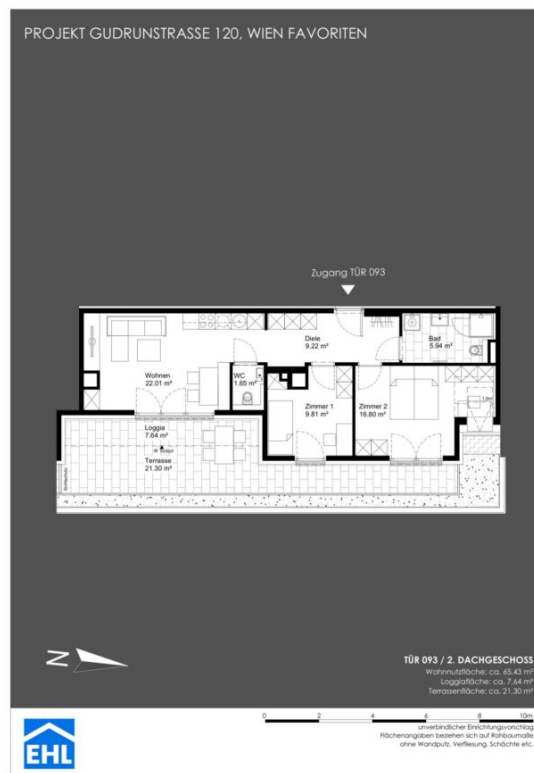
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 799.000, ANLEGER: € 726.2



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 93



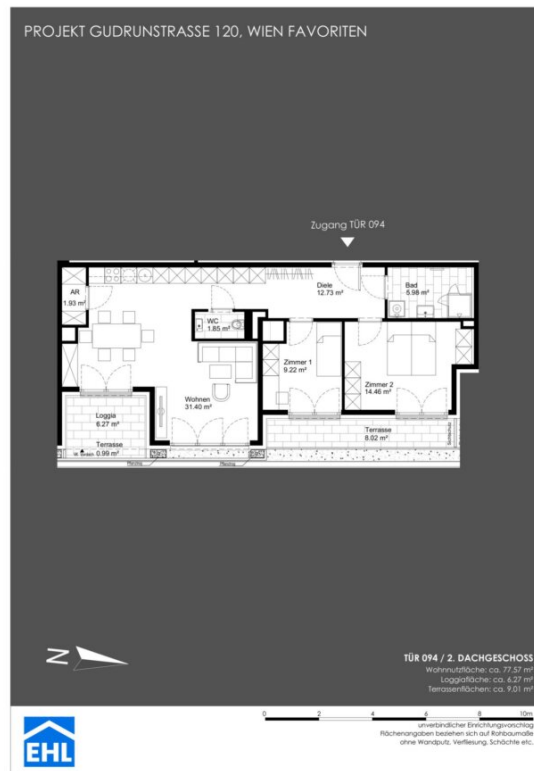
3 ZIMMER 65,43 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 559.000, ANLEGER: € 517.1



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 94



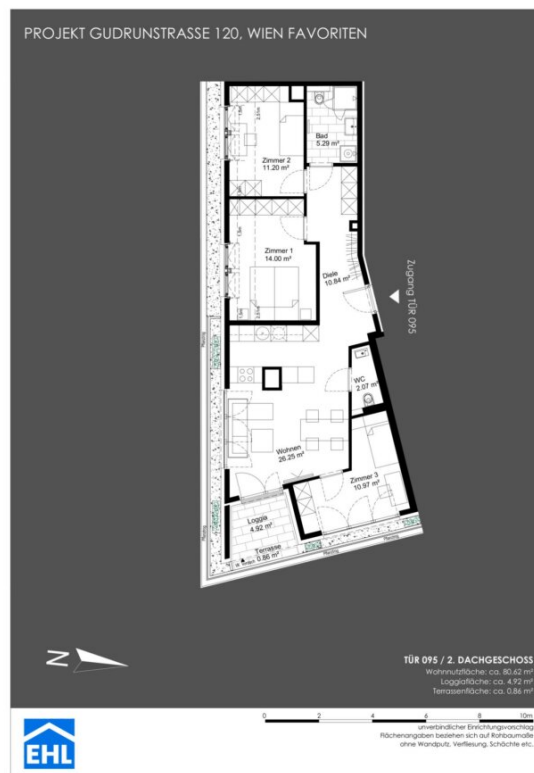
3 ZIMMER 77,57 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 583.000, ANLEGER: € 539.3



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 95



3 ZIMMER 80,62 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 585.000, ANLEGER: € 541.2



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 96



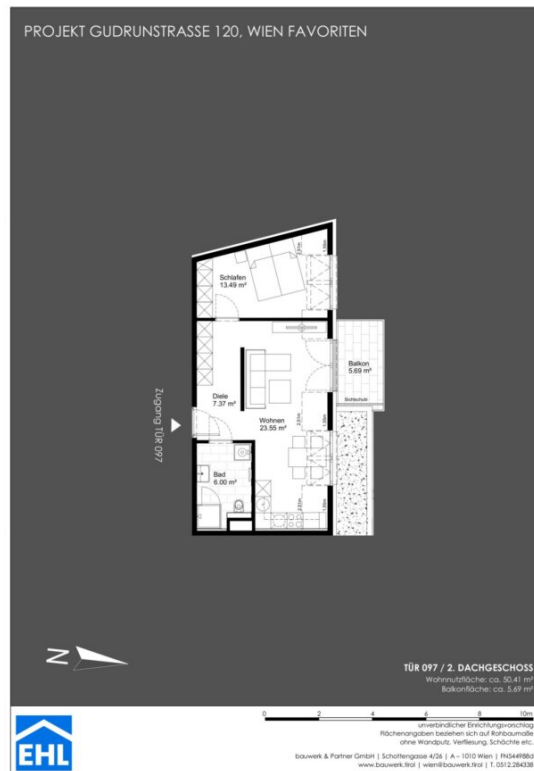
2 ZIMMER 48,69 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 369.000, ANLEGER: € 341.4



Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 97



2 ZIMMER 50,41 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 358.000, ANLEGER: € 331.2





Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 98



2 ZIMMER 49,28 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 350.000, ANLEGER: € 323.8



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 99



4 ZIMMER 121,19 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 899.000, ANLEGER: € 820.5



Mitglied des  
immobilienring.at

Gudrunstraße 120, 1100 Wien

TOP 100



4 ZIMMER 89,05 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 687.000, ANLEGER: € 635.5



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 Südautobahn binnen 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 lebhafte 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: Ende 2024/Anfang 2025**

### **3% Kundenprovision!**

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.

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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.