Blattgasse 11/23-24, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56554

Wohnen zwischen Stadtpark und Prater | DG-ERSTBEZUG mit TERRASSE und LOGGIA | 4 Zimmer | Ost/West-Ausrichtung | Für Eigennutzer oder Anleger

Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

Wohnen zwischen Stadtpark und Prater | DG-ERSTBEZUG mit TERRASSE und LOGGIA | 4 Zimmer | Ost/West-Ausrichtung | Für Eigennutzer oder Anleger

Lage

Sofiensäle | Hundertwasserhaus | Landstraße/Wien Mitte (The Mall) U3/U4, CAT, S-Bahn | 1. Bezirk | Donaukanal | Prater

Wohnen zwischen Stadtpark und Prater - Jetzt 360°-VR-Tour buchen

In der **ruhigen Blattgasse im 3. Bezirk**, **nur wenige Schritte vom Hundertwasserhaus** entfernt, entstehen im **neu ausgebauten Dachgeschoss lichtdurchflutete DG-Eigentumswohnungen** und **elegante Apartments zur gewerblichen Nutzung im Gartengeschoss**. **Modernste Architektur** mit **großzügigen Glasflächen** verleiht jeder **DG-Einheit Offenheit und Charakter**. **Krönung des Projekts** ist das **Penthouse**, das mit **Dachterrasse** einen **privaten Rückzugsort über den Dächern Wiens** neu definiert. **Weiters** steht auch noch **eine Altbauwohnung im Bestand im 3. Obergeschoss zum Verkauf.** Die **Lage überzeugt** zudem durch ihre **ausgezeichnete Anbindung**, die eine **schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Wien** mit dem **Auto sowie mit dem City Airport Train (CAT)** ermöglicht, und die **hervorragende Infrastruktur.**

PROJEKT

- **4 exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnungen im 1. DG (Zusammenlegungen bis 4-Zimmer noch möglich)**
- **1 luxuriöses Penthouse (4 Zimmer, gesamtes 2. DG) mit Dachgarten und optionalem Pool (optional 2 Mietstellplätze direkt gegenüber in der Sofiensäle-Garage)**
- **2 Apartments zur gewerblichen Nutzung im Gartengeschoss**
- **1 Altbauwohnung (Bestand) im 3. OG**
- **Attraktive Gärten, Loggien und Terrassen**

- **Ost und West Ausrichtung**
- **Repräsentatives Jahrhundertwendehaus mit elegant gegliederter Fassade**
- **Zentrale City-Lage nahe Stadtpark**, **Hundertwasserhaus**, **1. Bezirk**, **Donaukanal, Prater**

In den **exklusiven DG-Eigentumswohnungen** und **gewerblichen Apartments** sorgen **hochwertige Materialien**, **edle Details** und **moderne Technik** für **zeitgemäßen Komfort mit Stil**. Das **Penthouse** hebt sich mit **erlesenen Highlights** wie einem **Wintergarten**, einer **großen Dachterrasse** und einem **optionalen Pool** deutlich ab – ein **Refugium, das Wohnen zur Erfahrung macht und höchste Ansprüche kompromisslos erfüllt**.

HIGHLIGHTS

- **Hochwertige Dielenböden** aus **Eiche** von **SCHEUCHER**
- **Edle großformatige 120 x 120 cm Fliesen** von **ATLAS CONCORDE** mit **Marmor-Effekt**
- **Keramiken und stylische Bronze-Armaturen** u. a. von **HANSGROHE** und **DURAVIT**
- **Wandbündige Innentüren** von **JOSKO**
- **Wohnungseingangstüren (RC3)** von **DANA**
- **Fenster, Terrassen- und Loggientüren** aus **Alu** mit **3fach-Verglasung**
- **DF-Fenster** von **VELUX (Holz-Alu)** mit **3fach-Verglasung**
- **Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz (Raffstore bei Fenster und Türen - Markisetten bei Schrägverlasungen)**
- **Komfortable Fußbodenheizung**
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe**
- **Moderne Multisplit-Klimageräte**
- **Außenbereiche** mit **großformatigem Fliesenbelag** von **ATLAS CONCORDE** und **Wasseranschluss**
- **Optionales Pool** und **Außendusche (Penthouse-Dachterrasse)**
- **Loungearea** mit **getuftetem Kunstrasen** von **RESIGRAS (Penthouse-Dachterrasse)**
- **Wintergarten** mit **spektakulären 90° aufklappbaren Fensterflächen (Penthouse)**
- **Kellerabteil** zu jeder Einheit
- **Fahrradabstellraum**
- **Renommierte ausführende Baufirma (WIDERHOFER GROUP)**

LAGE

- **3 Min. zu Fuß** zur **Linie 1**
- **3 Min. zu Fuß** zum **Hundertwasserhaus**
- **4 Min. mit dem Rad** zum **Grünen Prater**
- **5 Min. mit dem Rad** zum **Stadtpark & 1. Bezirk**
- **7 Min. zu Fuß** zum **Donaukanal**
- **10 Min. zu Fuß** zur **U3/U4 (Landstraße)**
- **10 Min. zu Fuß** nach **Wien Mitte / The Mall**
- **20 Min. mit dem Auto** zum **Flughafen Wien**
- **27 Min. öffentlich (CAT)** zum **Flughafen Wien**

INFOS ZUR DG-WOHNUNG (2 VARIANTEN MÖGLICH)

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 94,9 m²
- **ZIMMER:** 4
- **LOGGIEN:** ca. 6,5 m² & 4,3 m²
- **GESAMTFLÄCHE (INKL. LOGGIA):** ca. 105,8 m²

- **KELLERABTEILE:** ca. 2 m² & 0,8 m²
- **AUSRICHTUNG:** Ost und West
- **GESCHOSS:** 1. DG

Baustart bereits erfolgt!

Geplante Fertigstellung: ca. Sommer 2027

Betriebskosten folgen!

Kaufpreis Eigennutzer: € 1.140.000,00
Kaufpreis Anleger netto: € 1.026.000 zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtung (gebunden): 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten - Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

BUCHEN SIE JETZT IHRE 360° TOUR MIT VR-BRILLE IN UNSEREM BÜRO

PROJEKTSEITE BLATTGASSE 11 (KLICK ME)

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 94,9 m²
Nutzfläche:	ca. 105,78 m²
Kellerfläche:	ca. 2,92 m²
Loggiafläche:	ca. 10,88 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	2
Loggien:	2

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ca. Sommer 2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2027
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis	
Gültig bis:	07.02.2031
HWB:	B 33,3 kWh/m²a
fGEE:	A 0,74

Ausstattung

Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung

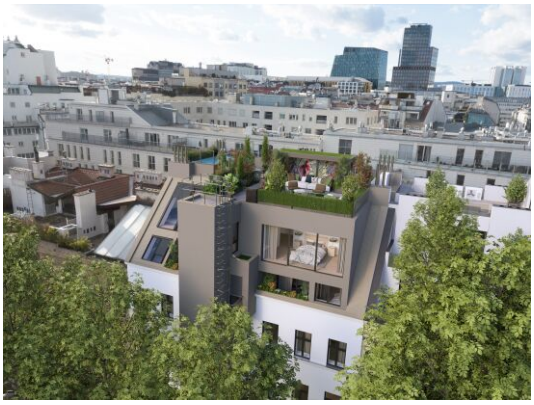
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

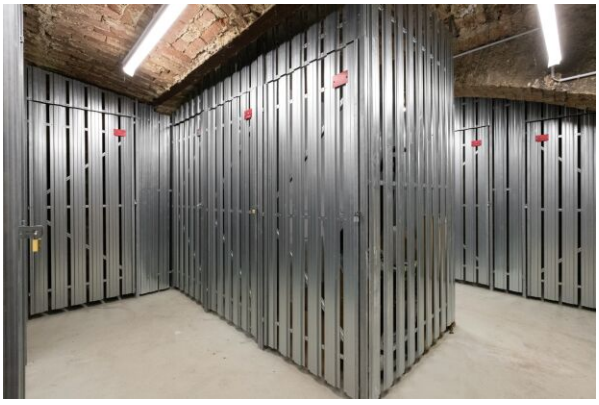
Preisinformationen

Kaufpreis:	1.140.000,00 €	Reparaturrücklage:	22.281,68 € per 31.12.2025

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten - Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz)
Provision:	41.040,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

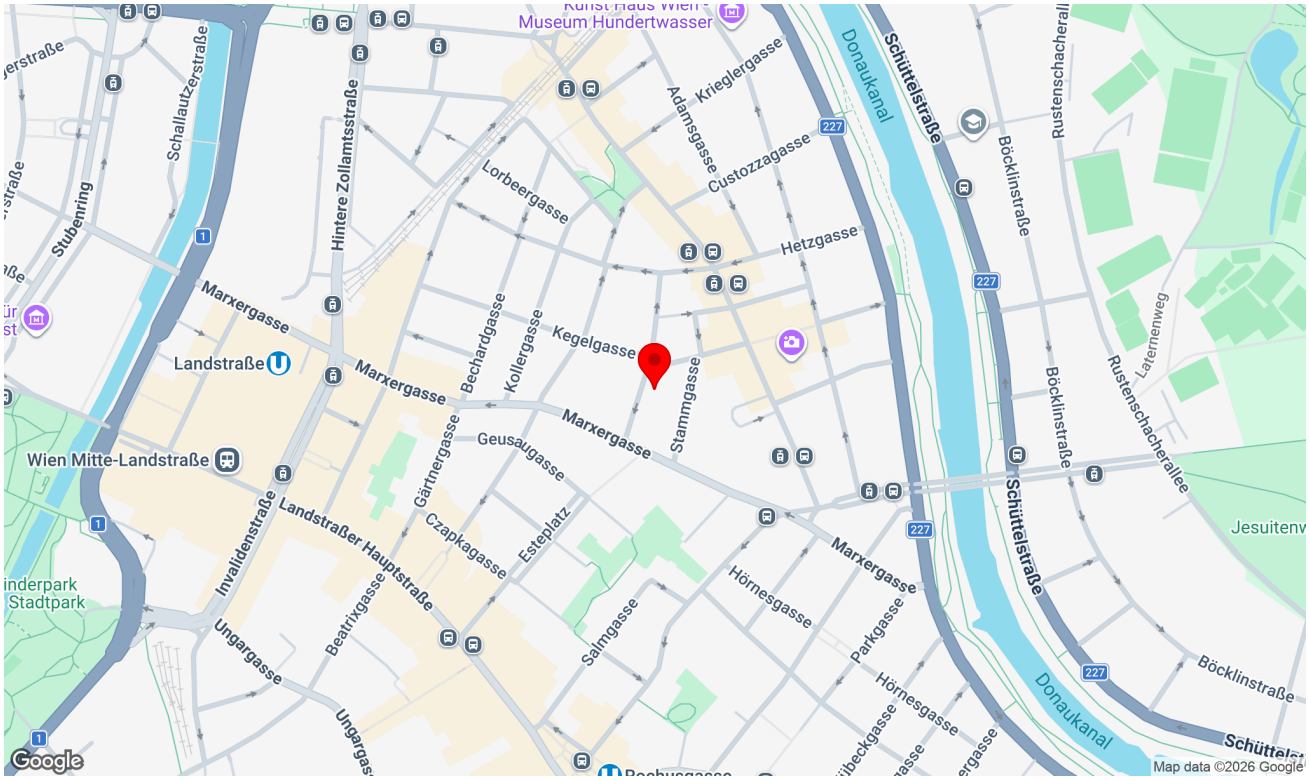




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Blattgasse 11/23-24, 1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	200 m
Klinik	800 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	450 m

Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	425 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	425 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	125 m
Universität	550 m
Höhere Schule	825 m

Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	150 m
Post	175 m
Polizei	450 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

VERKAUFSPLAN

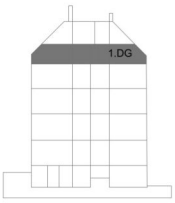
BLATTGASSE 11
1030 WIEN

TOP 23 - 24 1.DG

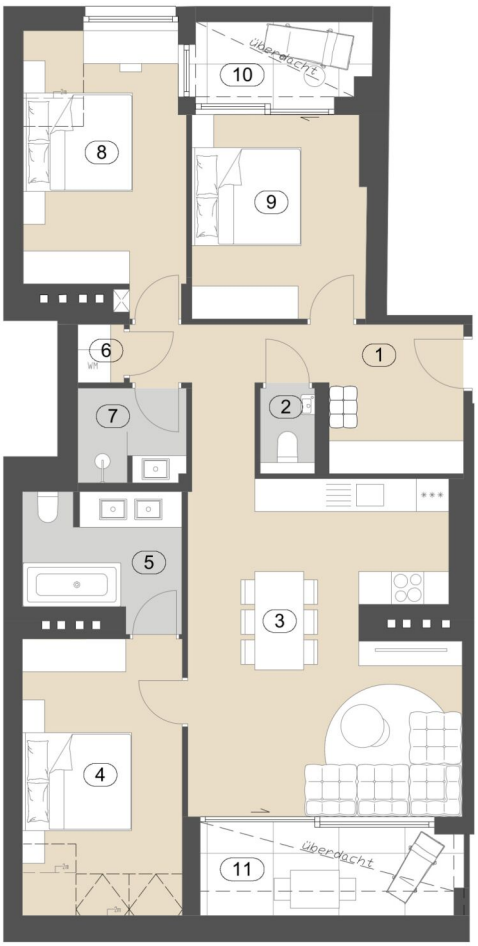
Wohnfläche inkl. Loggia	105.78 m²
Kellerabteil Top 23	2.08 m²
Kellerabteil Top 24	0.84 m²

VABENE HOLDING

LAGE IM HAUS



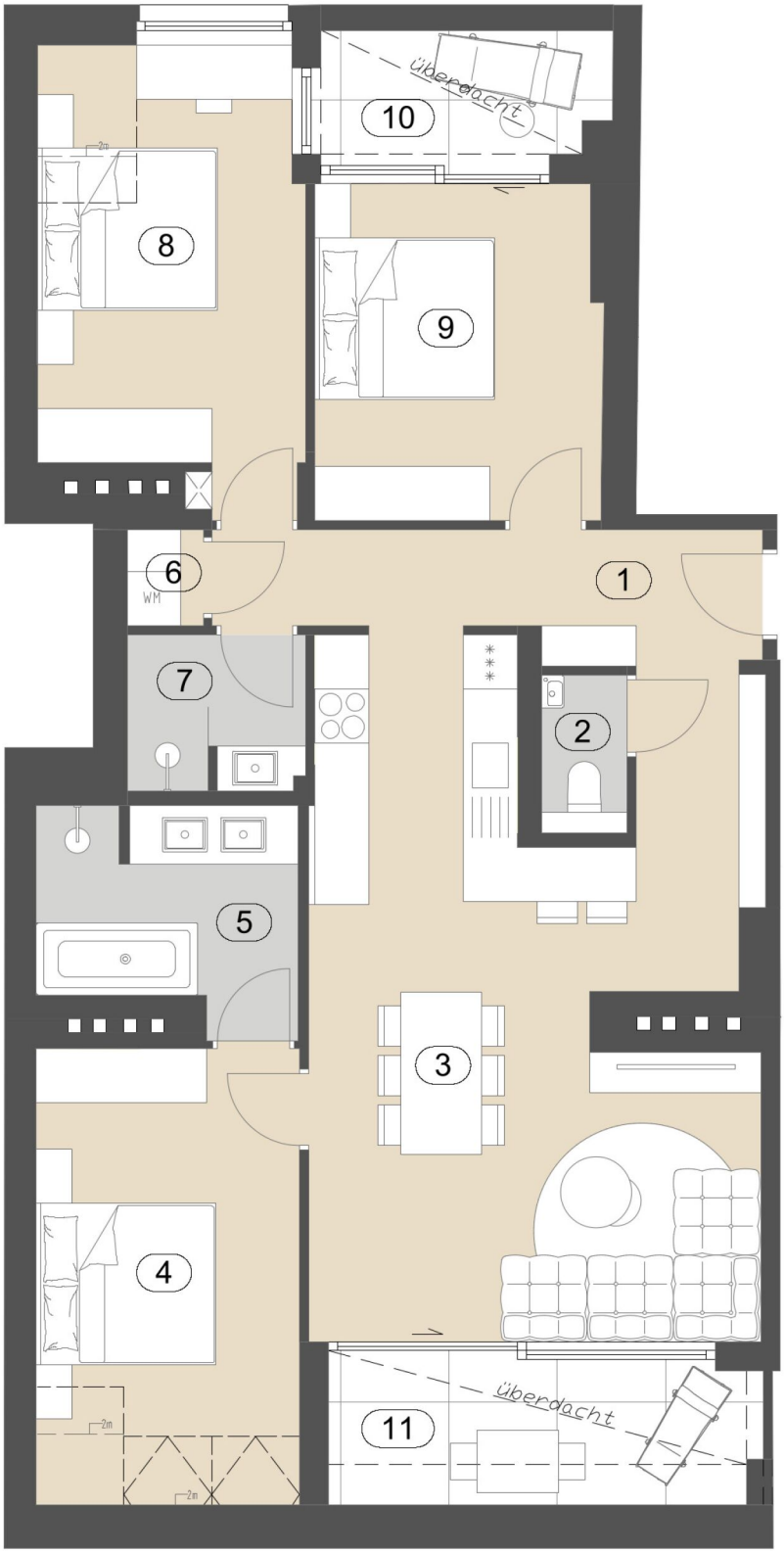
1	Vorraum	10.65 m²
2	WC	1.36 m²
3	Wohnküche	31.32 m²
4	Zimmer	14.86 m²
5	Bad	6.45 m²
6	AR	0.91 m²
7	Bad	3.37 m²
8	Zimmer	14.18 m²
9	Zimmer	11.80 m²
10	Loggia	4.34 m²
11	Loggia	6.54 m²



Parkett Fliesen Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möbilierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.
Planstand: 05.12.2025

Blattgasse 11 VABENE GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
T: +43 1 512 88 89
www.vabene-holding.at



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at