

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](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

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



## Lage

Sofiensäule | 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. 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 6-Zimmer noch möglich)**
- **1 luxuriöses Penthouse (4 Zimmer, gesamtes 2. DG) mit Dachgarten und optionalem Pool (optional 2 Mietstellplätze direkt gegenüber in der Sofiensäule-Garage)**
- **2 Apartments zur gewerblichen Nutzung im Gartengeschoss**
- **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 Schrägverglasungen)**
- **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 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4
- **LOGGIEN:** ca. 6,5 m<sup>2</sup> & 4,3 m<sup>2</sup>
- **GESAMTFLÄCHE (INKL. LOGGIA):** ca. 105,8 m<sup>2</sup>
- **KELLERABTEILE:** ca. 2 m<sup>2</sup> & 0,8 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Ost und West

- **GESCHOSS:** 1. DG

**Baustart bereits erfolgt!**

**Geplante Fertigstellung:** Sommer 2027

**Betriebskosten:** ca. € 2,7 netto/m<sup>2</sup> WNF zzgl. USt. (vorläufige und unverbindliche Schätzung der HV - nach WE-Begründung ist geplant die Betriebskosten nach Nutzwerten zu verrechnen)

**Rücklage:** derzeit € 1,13/Nutzwert lt. HV

**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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 105,78 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 2,92 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ca. Sommer 2027
Loggiafläche:	ca. 10,88 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Etage:	1. DG	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	4	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	2	Baujahr:	2027
Loggien:	2	Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.02.2031
		HWB:	<b>B</b> 33,3 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,74

## Ausstattung

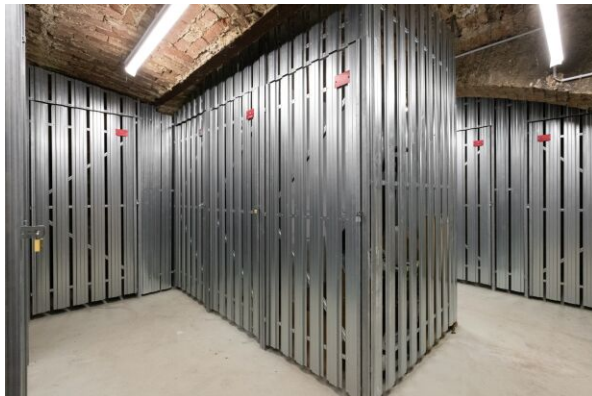
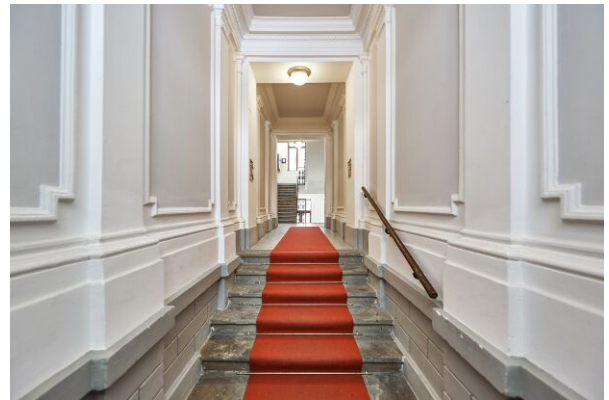
Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung		

## 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 (Bauträgervertragsges etz)
		Provision:	41.040,00 € inkl. 20% USt.

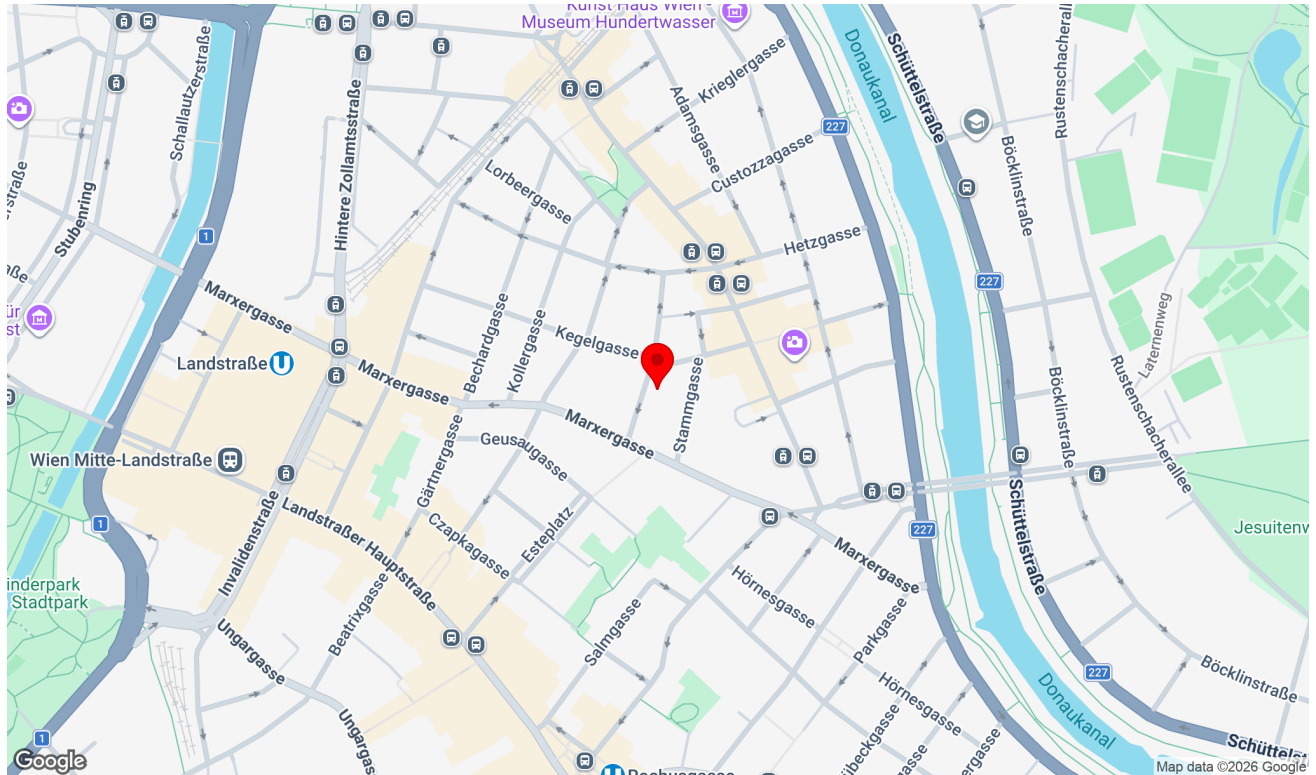
## Weitere Fotos





## 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**

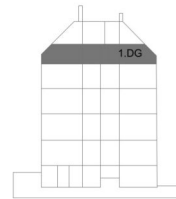
**TOP 23 - 24 1.DG**

Wohnfläche inkl. Loggia 105.78 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil Top 23 2.08 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil Top 24 0.84 m<sup>2</sup>

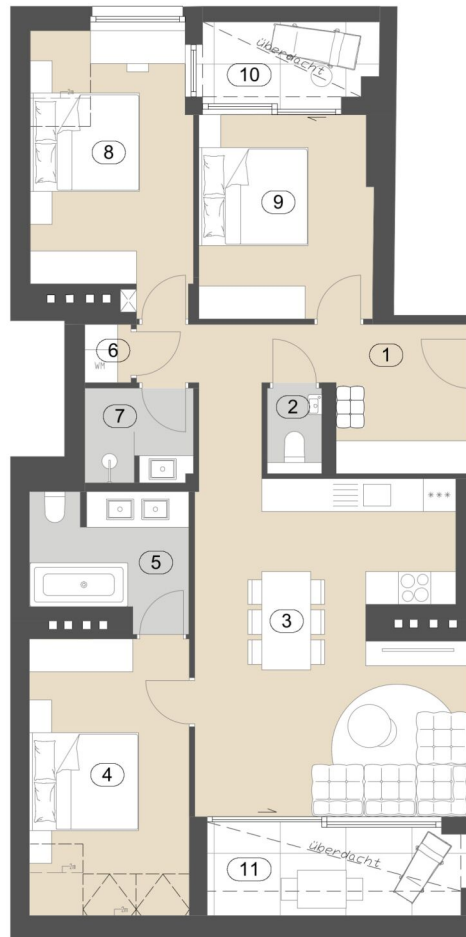


VABENE HOLDING

LAGE IM HAUS



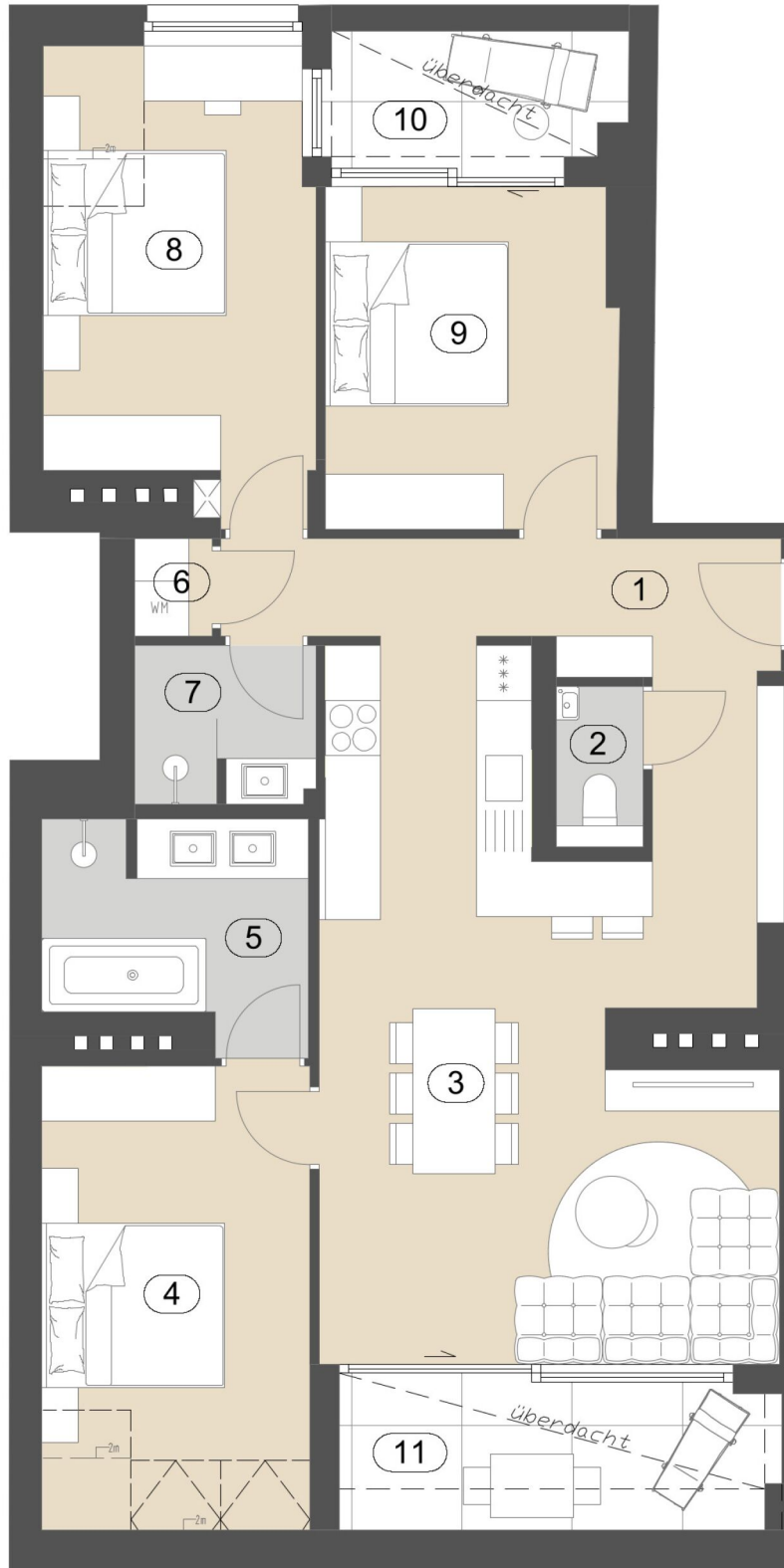
1	Vorraum	10.65 m <sup>2</sup>
2	WC	1.36 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	31.32 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	14.86 m <sup>2</sup>
5	Bad	6.45 m <sup>2</sup>
6	AR	0.91 m <sup>2</sup>
7	Bad	3.37 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	14.18 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	11.80 m <sup>2</sup>
10	Loggia	4.34 m <sup>2</sup>
11	Loggia	6.54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




 Parkett
  Fliesen
  Fliesen

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung 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



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