

Blattgasse 11/21-24, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56680

DG-ERSTBEZUG mit 6 Zimmern | Gesamte Etage | Zwischen Stadtpark und Prater | Ca. 23 m² Freiflächen | Ost/West-Ausrichtung | Repräsentatives Haus



Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

DG-ERSTBEZUG mit 6 Zimmern | Gesamte Etage |
Zwischen Stadtpark und Prater | Ca. 23 m² Freiflächen |
Ost/West-Ausrichtung | Repräsentatives Haus



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. **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 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**
- **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 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

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 191 m²
- **ZIMMER:** 6
- **LOGGIEN:** ca. 14,4 m² & 4,3 m²
- **GESAMTFLÄCHE (INKL. LOGGIA):** ca. 209,7 m²

- **TERRASSE:** ca. 4,4 m²
- **KELLERABTEILE:** 4 Kellerabteile (ges. ca. 7,1 m²)
- **AUSRICHTUNG:** Ost und West
- **GESCHOSS:** gesamtes 1. DG

Baustart bereits erfolgt!

Geplante Fertigstellung: Sommer 2027

Betriebskosten folgen!

Kaufpreis Eigennutzer: € 2.290.000,00

Kaufpreis Anleger netto: € 2.061.000 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. 191,05 m ² | Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Nutzfläche: | ca. 209,79 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Kellerfläche: | ca. 7,14 m ² | Beziehbar: | ca. Sommer 2027 |
| Terrassenfläche: | ca. 4,42 m ² | Eigentumsform: | Wohnungseigentum in Entstehung |
| Loggiafläche: | ca. 18,74 m ² | Mobiliar: | nicht möbliert |
| Etage: | 1. DG | Heizung: | Fußbodenheizung |
| Zimmer: | 6 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Bäder: | 4 | Bauart: | Neubau |
| WCs: | 4 | Zustand: | Erstbezug |
| Abstellräume: | 2 | Baujahr: | 2027 |
| Keller: | 4 | Ausrichtung: | Ostwesten |
| Terrassen: | 1 | Energieausweis | |
| Loggien: | 2 | Gültig bis: | 07.02.2031 |
| | | HWB: | B 33,3 kWh/m ² a |
| | | fGEE: | A 0,74 |

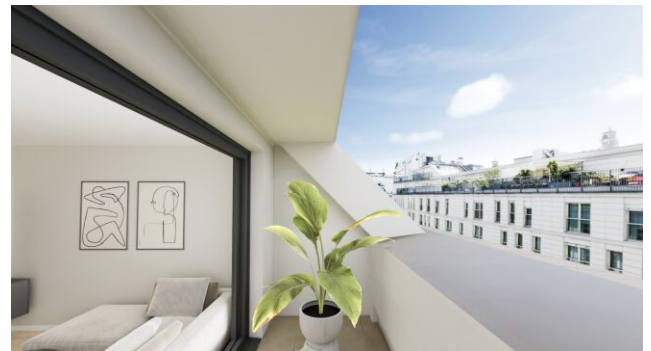
Ausstattung

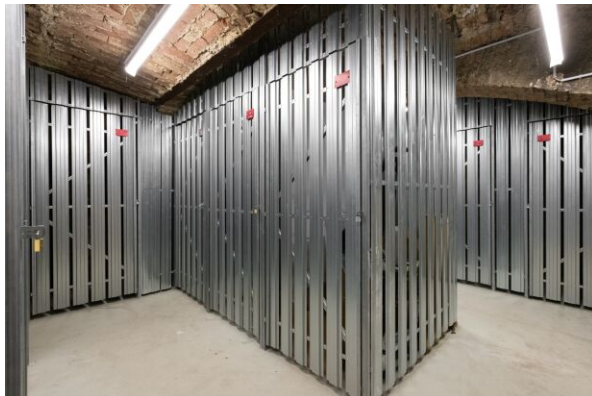
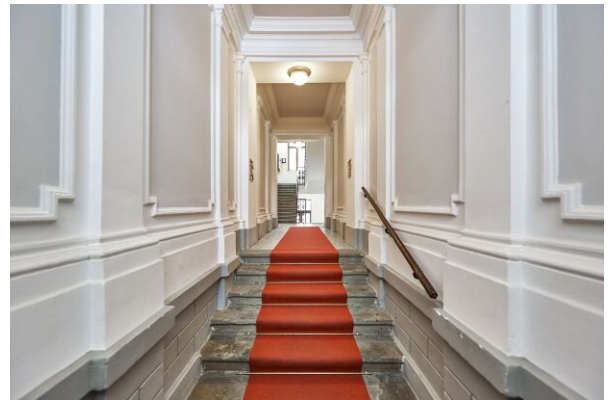
| | | | |
|-------------|---|--------------|--|
| Boden: | Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett | Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | WCs: | Toilette, Gäste-WC |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe | Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC |
| Belüftung: | Klimaanlage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

Preisinformationen

| | | | |
|------------|----------------|-----------------------------|---|
| Kaufpreis: | 2.290.000,00 € | 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: | 82.440,00 € inkl. 20% USt. |

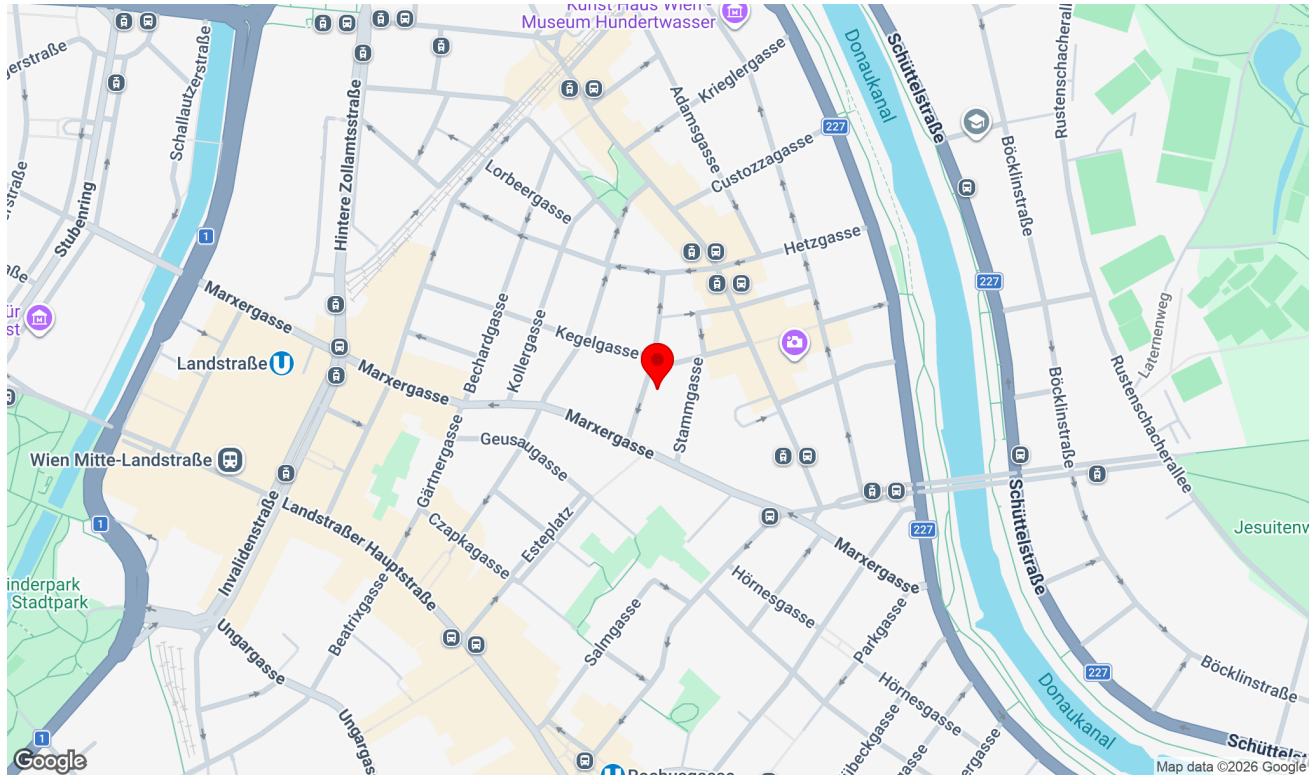
Weitere Fotos





Lage

Blattgasse 11/21-24, 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



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