



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Gudrunstraße 120, A-1100 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Gudrunstraße 120, A-1100 Wien

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

**Willkommen im Maja - dem neuen Maßstab für urbanes Wohnen im Herzen des lebendigen 10. Bezirks, Favoriten!**

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
- 26 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kinderspielpatz

## 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.

- Fenster mit teilweise innenliegendem Sonnenschutz (nach bauphysikalischen Vorgaben)
- 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  
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 lebhafteste 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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder  
wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 24.01.2034

HWB: **B** 25,4 kWh/m<sup>2</sup>a

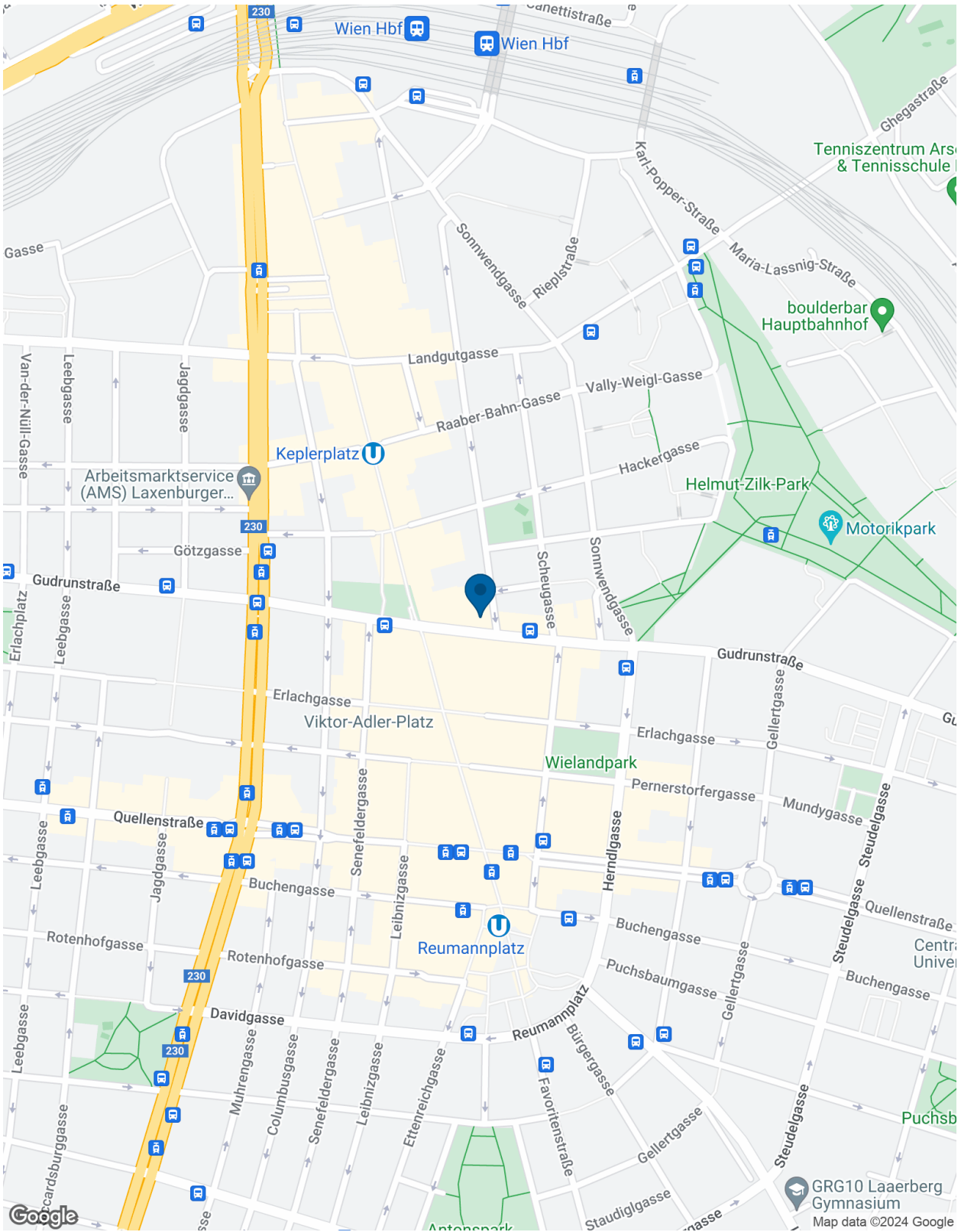
fGEE: **A** 0,74

## Fotos





# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

|                  |                      |                        |
|------------------|----------------------|------------------------|
| Vermittlung      | Wohnimmobilien       | Anlageobjekte          |
| Bewertung        | Vorsorgewohnungen    | Zinshäuser             |
| Investment       | Büroimmobilien       | Betriebsliegenschaften |
| Asset Management | Einzelhandelsobjekte | Grundstücke            |
| Market Research  | Logistikimmobilien   | Hotels                 |

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

