



Symbolbild

# Projekt Gellertgasse 22

## 1100 Wien



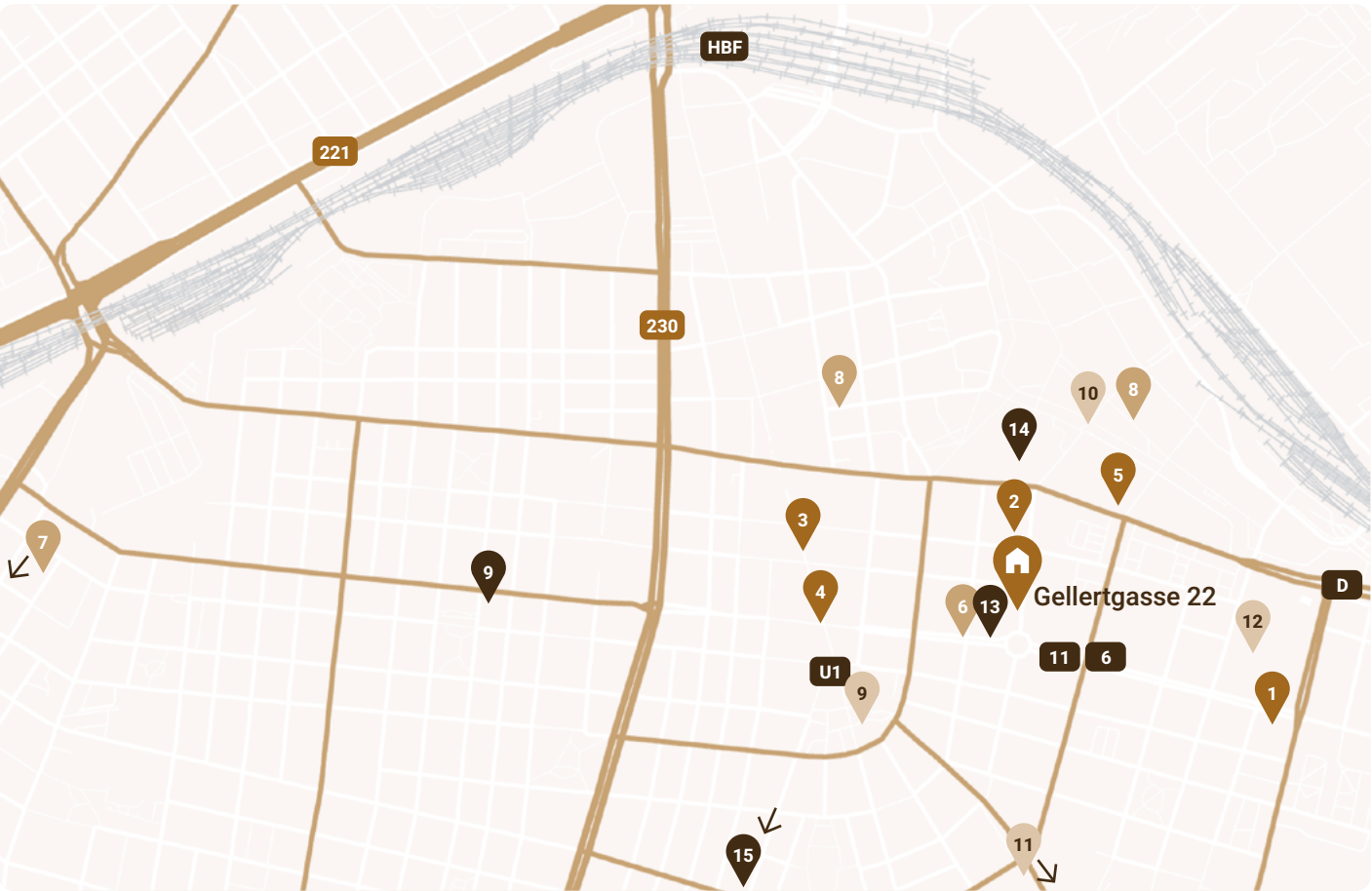
# Wir schaffen qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen.



Das Immobilienprojekt „Gellertgasse 22“ wird von CEWENTIS umgesetzt, die sich zum Ziel gesetzt hat, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen zu schaffen. Dabei wird besonderer Wert auf funktionale Designs und beste Qualität in der Umsetzung gelegt. Durch unsere langjährige Erfahrung kann den Kunden mit der Kombination aus gut durchdachter, funktionaler Planung und hochwertiger technischer Umsetzung ein leistbares Spitzenprodukt für alle Bedürfnisse angeboten werden – egal, ob Sie eine Luxuswohnung für ein Pärchen, eine hocheffiziente Wohnung für eine 5-köpfige Familie oder ein Anlageobjekt zur Vermietung an eine WG suchen.

Die Gellertgasse 22 befindet sich in bester Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, Favoriten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine tolle Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten aus. So bieten die Wohnungen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr an, mit der U-Bahnlinie U1 und den Straßenbahnlinien 6 und 11 in unmittelbarer Nähe. Die gute Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs bietet große Vorteile für den Fern- und Nahverkehr. Die

Favoritenstraße, die derzeit neu gestaltet und begrünt wird, mit ihren Geschäften, Cafes und Restaurants ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Naherholungsoase “Helmut Zilk Park” ist in direkter Nachbarschaft und nur 3 Gehminuten entfernt. Die Wohnungen der Gellertgasse 22 bieten also modernsten Wohnkomfort in zentraler Lage, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zu allen wichtigen städtischen Annehmlichkeiten gewährleistet.



## Verkehrsanbindung

- U1** U-Bahnstation Reumannplatz  
U1, ca. 4 Gehminuten
- 6** Straßenbahnlinie 6 & 11  
**11** ca. 1 Gehminute
- D** Straßenbahnlinie D  
ca. 6 Gehminuten
- HBF** Hauptbahnhof  
ca. 15 Gehminuten

## Supermärkte & Einkaufen

- 1** Billa  
ca. 5 Gehminuten
- 2** Lidl  
ca. 3 Gehminuten
- 3** Favoritenstraße  
Einkaufsstraße, ca. 5 Gehminuten
- 4** DM  
ca. 5 Gehminuten
- 5** Interspar  
ca. 5 Gehminuten

## Gesundheit

- 6** Waldapotheke  
1 Gehminute
- 7** Kaiser-Franz-Josef-Spital  
ca. 15 Gehminuten | 5 Minuten mit dem Auto
- 8** Diverse Ärzte  
unmittelbare Umgebung

## Freizeit

- 9** Amalienbad  
Schwimmbad, ca. 7 Gehminuten
- 10** Helmut-Zilk-Park  
ca. 3 Gehminuten
- 11** Erholungsgebiet Laarberg  
ca. 20 Gehminuten
- 12** Tennisplätze  
ca. 3 Gehminuten

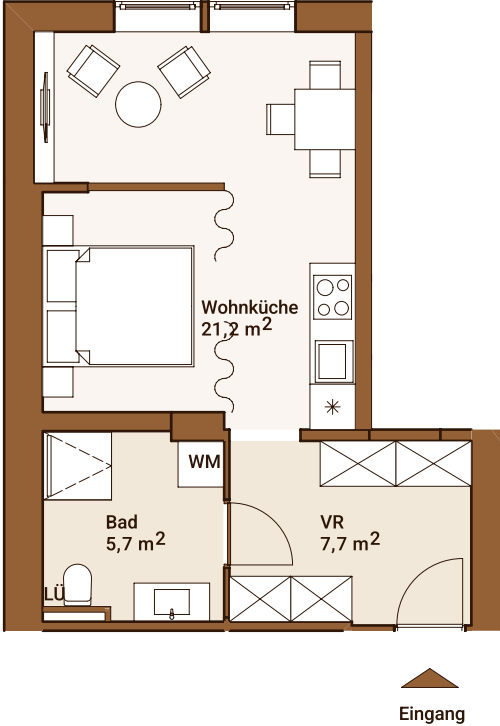
## Bildung

- 13** Volksschule Gellertgasse  
ca. 2 Gehminuten
- 14** Sonnenwendviertel  
Bildungscampus, ca. 3 Gehminuten
- 15** HTL Wien 10  
ca. 12 Gehminuten



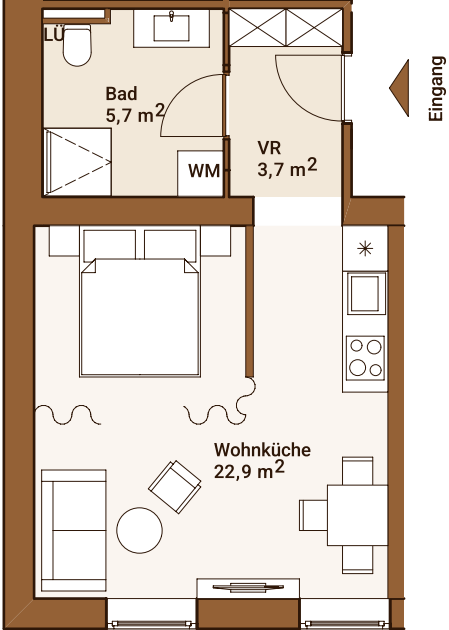
Apartment Typ A

Wohnnutzfläche	41,2 m²
Wohnküche	20,2 m²
Zimmer	11,5 m²
Bad	5,9 m²
Vorraum	3,6 m²



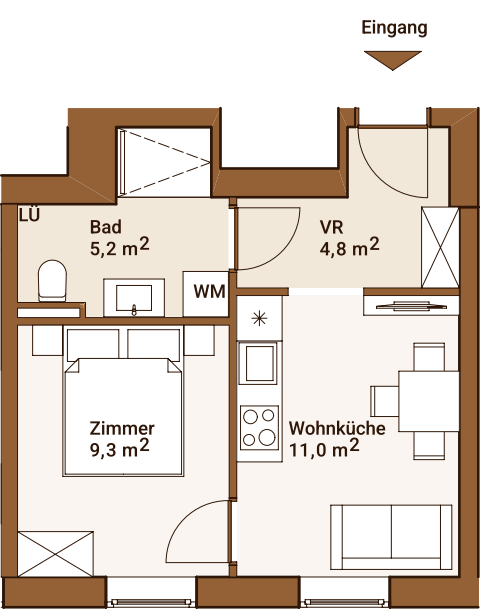
Apartment Typ B

Wohnnutzfläche	34,6 m²
Wohnküche	21,2 m²
Bad	5,7 m²
Vorraum	7,7 m²



Apartment Typ C

Wohnnutzfläche	32,3 m²
Wohnküche	22,9 m²
Bad	5,7 m²
Vorraum	3,7 m²



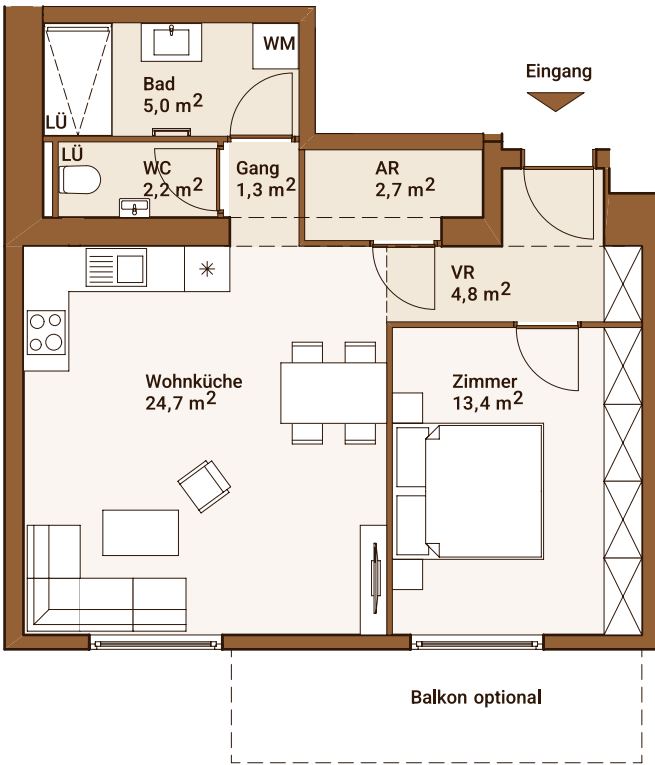
Apartment Typ D

Wohnnutzfläche	30,3 m²
Wohnküche	11,0 m²
Zimmer	9,3 m²
Bad	5,2 m²
Vorraum	4,8 m²



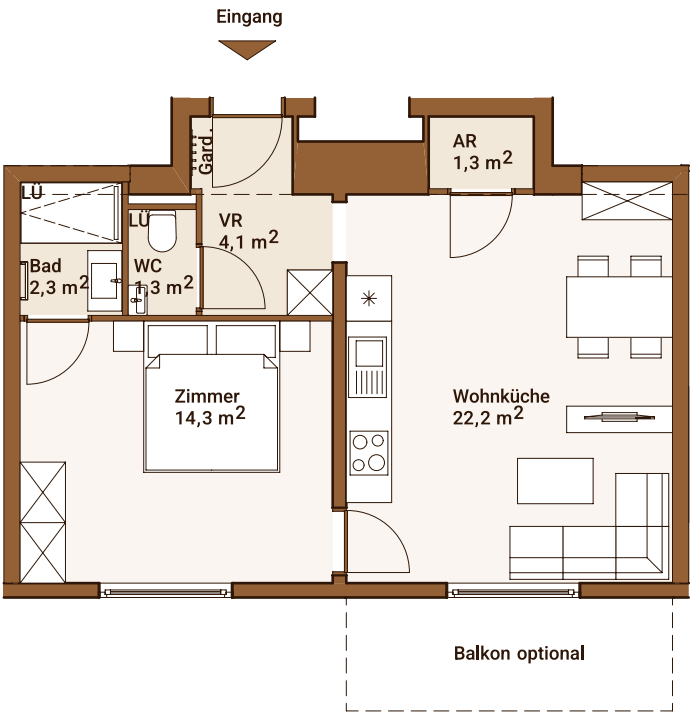
Typ Smart A

Wohnnutzfläche	57,4 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 14,4 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,2 m <sup>2</sup>
Schrankraum	3,0 m <sup>2</sup>
Bad	5,4 m <sup>2</sup>
WC	1,3 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,7 m <sup>2</sup>



Typ Smart B

Wohnnutzfläche	54,1 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 8,0 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,4 m <sup>2</sup>
Bad	5,0 m <sup>2</sup>
WC	2,2 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,8 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,7 m <sup>2</sup>
Gang	1,3 m <sup>2</sup>



Typ Smart C

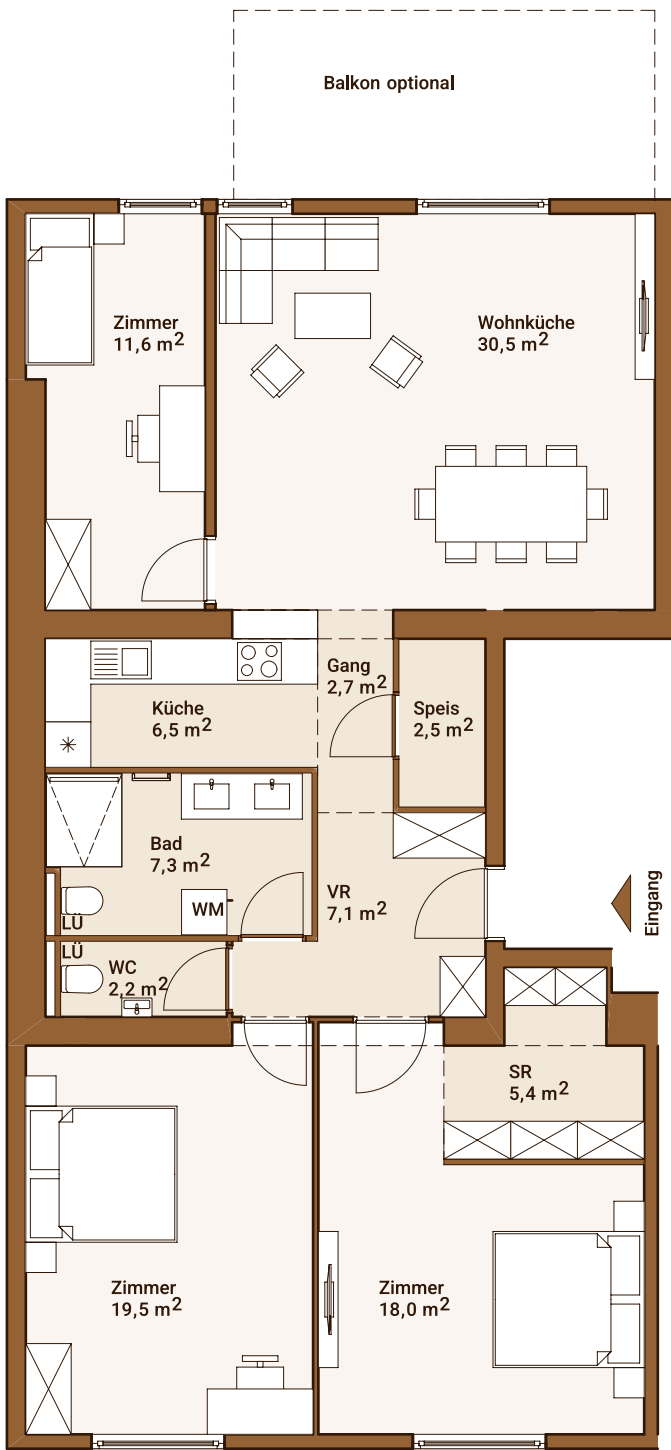
Wohnnutzfläche	45,5 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 6,5 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,3 m <sup>2</sup>
Bad	2,3 m <sup>2</sup>
WC	1,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,3 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,1 m <sup>2</sup>



Verfügbar in Geschossen: 1. – 3. OG

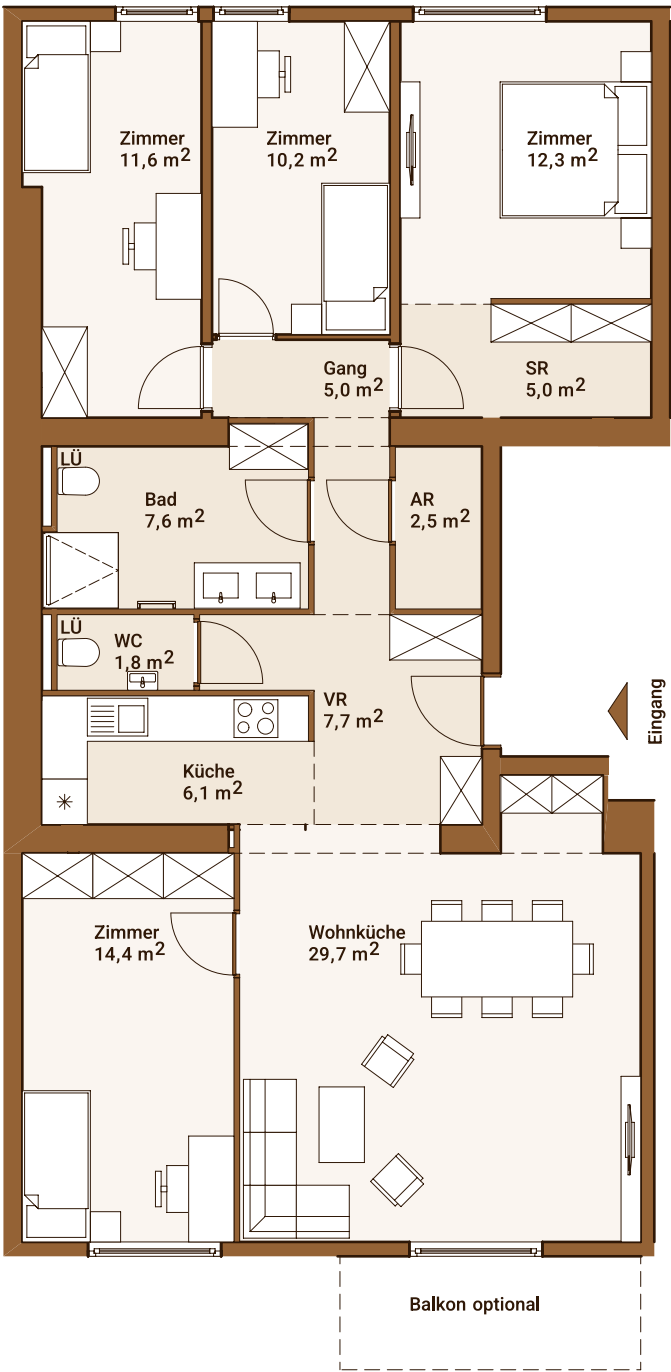
Verfügbar in Geschossen: 1. – 5. OG





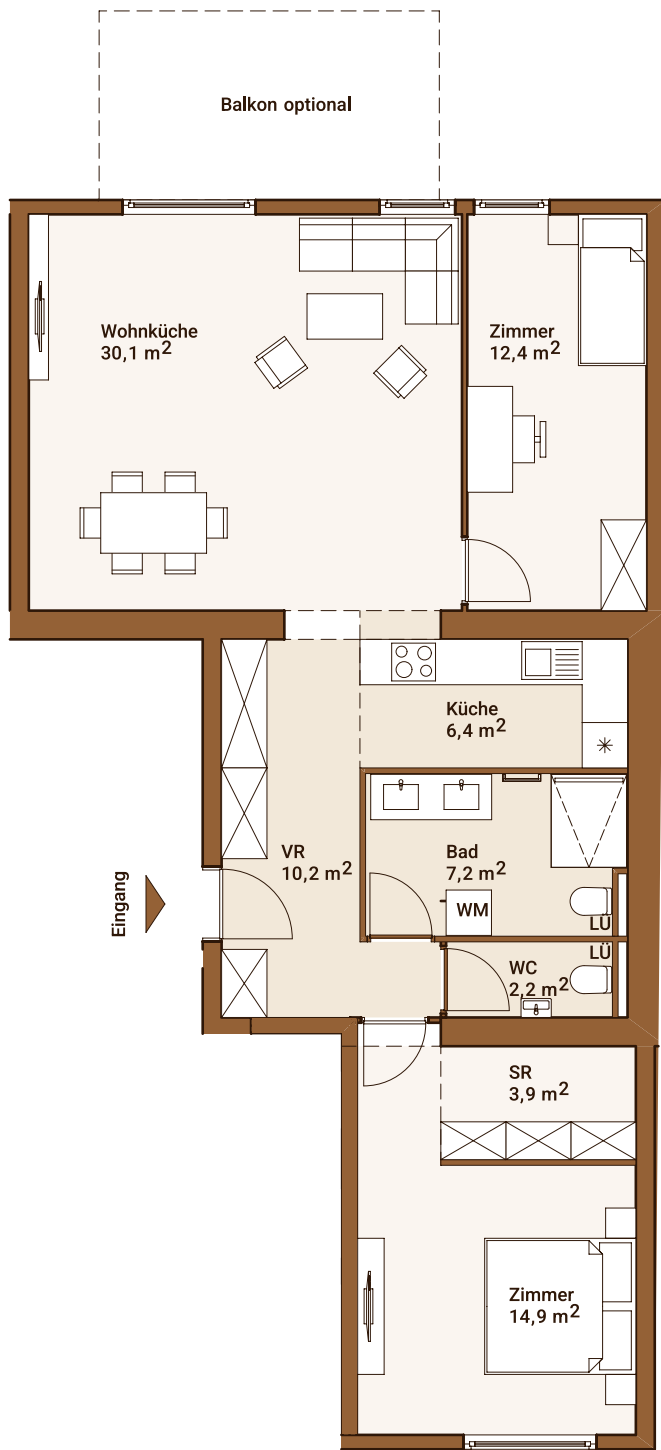
Typ Family 4

Wohnnutzfläche	113,3 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 14,0 m <sup>2</sup>
Wohnküche	30,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,0 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,4 m <sup>2</sup>
Küche	6,5 m <sup>2</sup>
Bad	7,3 m <sup>2</sup>
WC	2,2 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,1 m <sup>2</sup>
Speis	2,5 m <sup>2</sup>
Gang	2,7 m <sup>2</sup>



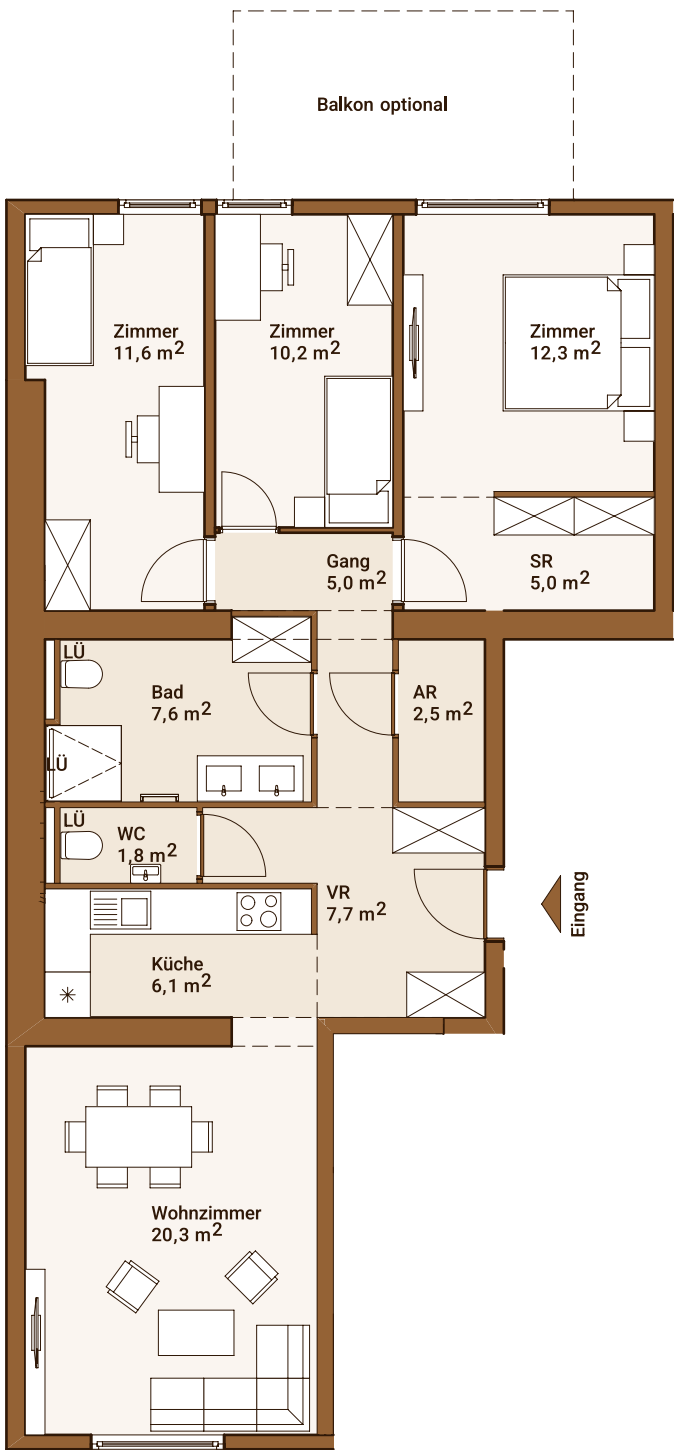
Typ Family 5

Wohnnutzfläche	113,9 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 8,0 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,3 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,0 m <sup>2</sup>
Küche	6,1 m <sup>2</sup>
Bad	7,6 m <sup>2</sup>
WC	1,8 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,7 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,5 m <sup>2</sup>
Gang	5,0 m <sup>2</sup>



Typ Comfort 3

Wohnnutzfläche	87,3 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 11,0 m <sup>2</sup>
Wohnküche	30,1 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Schrankraum	3,9 m <sup>2</sup>
Küche	6,4 m <sup>2</sup>
Bad	7,2 m <sup>2</sup>
WC	2,2 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,2 m <sup>2</sup>



Typ Comfort 4

Wohnnutzfläche	90,1 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 11,0 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,3 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,0 m <sup>2</sup>
Küche	6,1 m <sup>2</sup>
Bad	7,6 m <sup>2</sup>
WC	1,8 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,7 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,5 m <sup>2</sup>
Gang	5,0 m <sup>2</sup>



Verfügbar in Geschossen: 1. – 5. OG

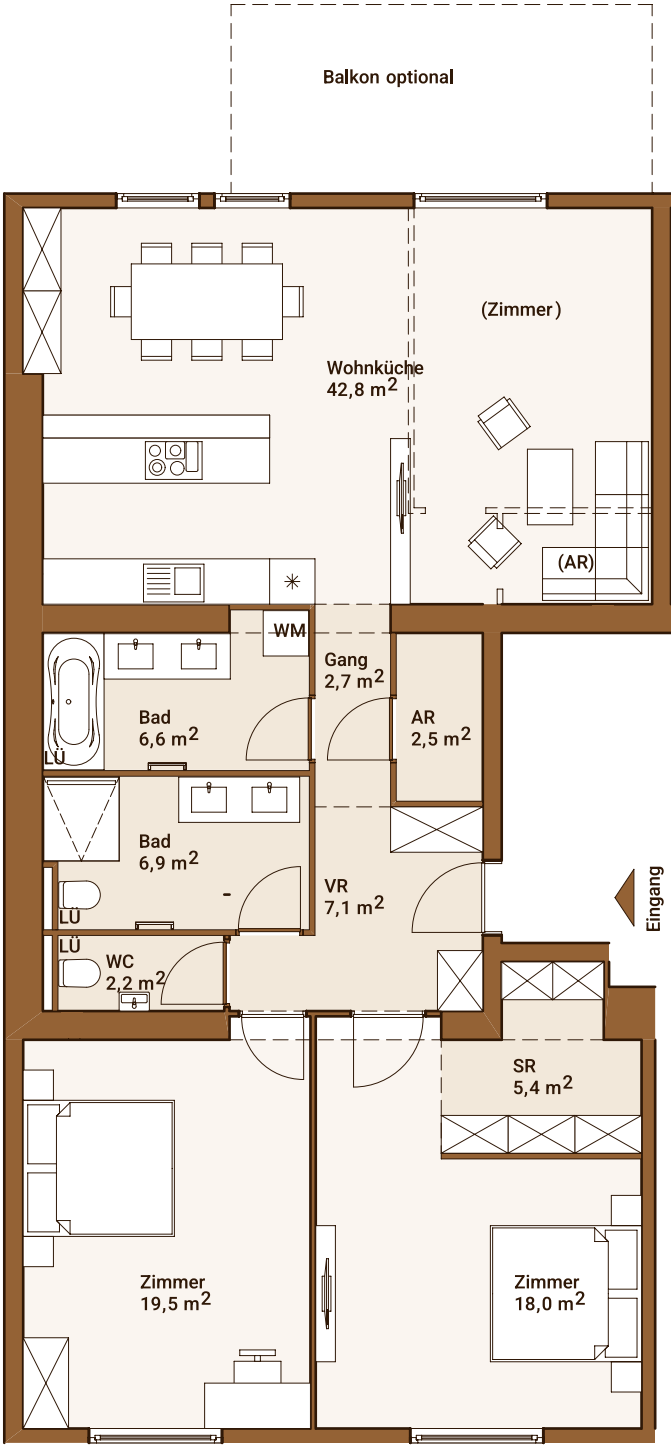
Verfügbar in Geschossen: 1. – 5. OG







Symbolbild



Links: Typ Luxury

Wohnnutzfläche	113,7 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 14,0 m <sup>2</sup>
Wohnküche	42,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,0 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,4 m <sup>2</sup>
Bad	6,6 m <sup>2</sup>
Bad	6,9 m <sup>2</sup>
WC	2,2 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,5 m <sup>2</sup>
Gang	2,7 m <sup>2</sup>



Verfügbar in Geschossen: 1. – 5. OG





## 13 Ausstattung

# Ausführung & Materialien auf höchstem Niveau

Die Ausstattung der Wohnung vereint Funktionalität und modernes Design. Hochwertige Materialien und durchdachte Details sorgen für ein komfortables, stilvolles Wohngefühl in jedem Raum. Vom edlen Eichenholzparkett bis hin zu eleganten Sanitäranlagen – hier wird jedes Detail sorgfältig aufeinander abgestimmt.



### Bodenbeläge

In den Wohnräumen sorgt edles Eichenholz-Fertigparkett („Hafro Landhausdiele Eiche Loft“) für eine warme Atmosphäre. Im WC und Bad kommen hochwertige Feinsteinzeugfliesen in Grau/Greige („Cerabella Bari 30x60“) zum Einsatz.



### Innentüren

Die schwellenlosen Innentüren mit glattem Türblatt und Umfassungszargen in Weiß fügen sich in das Design der Wohnung ein. Edelstahl-Drücker („Kunex Option Soft“) verleihen den Türen ein modernes, elegantes Aussehen. Alle Türen sind mit einem Schloss (Bartschlüssel oder WC-Schloss\*) ausgestattet.



### Wände und Decken

Alle Wände und Decken erhalten eine glatte Oberfläche, die sorgfältig gespachtelt und in frischem Weiß gestrichen wird. Präzise Acrylfugen sorgen für saubere Ecken und Übergänge.



### Eingangstür

Die Eingangstür verfügt über eine weiße, lackierte Metallzarge und ein glattes, schwellenloses Türblatt aus Holz mit Gummidichtung. Der Edelstahl-Drücker harmonisiert mit den Innentüren.



### Sanitäranlagen

Im WC wird ein eleganter Wand-Flachspüler installiert, ergänzt durch eine stilvolle Betätigungsplatte. Die weiße Badewanne und Duschtasse von Kaldewei\* sind mit einer chromfarbenen Brausegarnitur und einer Glastrennwand ausgestattet, die den Raum stilvoll ergänzen.



### Waschbecken & Armaturen

Im Bad sorgt ein Laufen PRO S Handwaschbecken\* für eine moderne Optik, kombiniert mit einem Grohe Eurosmart NEU Einhandmischer\* in Chrom für komfortable Bedienung.



### Handtuchheizkörper

Ein elektrischer Handtuchheizkörper in Weiß sorgt im Badezimmer nicht nur für angenehme Wärme, sondern hält auch Ihre Handtücher stets schön warm und ergänzt das moderne Ambiente.



### Schalter & Rauchmelder

Das Schalterprogramm Berker S1\* passt sich nahtlos in das Design der Wohnung ein. Weiße Rauchmelder werden in allen relevanten Bereichen installiert, um Ihre Sicherheit zu gewährleisten.

\* Oder ein gleichwertiges Produkt.





## Kontakt

Cewentis GTG22 GmbH  
+43 1 512 38 61  
office@cewentis.com  
www.cewentis.com

## Bauabwicklung

CEWE Celik Weissinger  
Consult GmbH  
Franziskanerpl. 5/1/20  
1010 Wien

## Visualisierung

Vinlej OG  
Gisela-Legath-Gasse 5/1  
1220 Wien

**CEWE**CONSULT

**vinlej.** REAL ESTATE  
PARTNERS