



NOMA



EIN NEUER KLASSIKER
IN 1030

NOMA ist ein neues Wohnensemble im 3. Bezirk: urban, klar, hochwertig.
26 Eigentumswohnungen mit privaten Außenflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse und/oder Garten. Geplant für ein modernes Wien, gemacht für Menschen, die Qualität spüren wollen.



ÜBERSICHT

26 exklusive
Wohnungen



Zwischen Stadt
und Erholung



Exklusive
Ausstattung



Grosszügige
Grundrisse



Privater
Weinkeller



Wärmepumpen





EIN ORT, DER BLEIBT.

VOM GASTHAUS ZUM ZUHAUSE

Hier, an der Schlachthausgasse 13, war über Generationen ein Ort der Begegnung. Ein Haus, das man kannte – weil man sich hier willkommen fühlte. Genau diese Haltung wird weitergeführt, nur in einer neuen Form: Aus Gastfreundschaft wird Wohnqualität.

NOMA LIVING bewahrt, was diesen Platz immer besonders gemacht hat: die Identität. Die historische Fassade bleibt Teil des Ensembles – und der Weinkeller wird zum Erinnerungsstück, das künftig Raum für Momente, Gespräche und kleine Feiern schafft.



WOHNEN MIT RAFFINESSE

NOMA LIVING verbindet großzügige Grundrisse mit klarer Architektur. Große Fensterflächen holen Tageslicht in die Räume, durchdachte Zonierungen schaffen Ruhe – auch mitten in der Stadt. Jede Wohnung ist so geplant, dass sie im Alltag funktioniert und am Abend Atmosphäre hat: offen, wertig, stimmig.

In einer Stadt wie Wien ist privater Außenraum ein echter Luxus. Deshalb hat jede Wohnung – je nach Einheit – Loggia, Balkon, Terrasse und/oder Garten. Das ist kein „Zusatzelement“, sondern Teil des Wohnkonzepts: morgens Kaffee im Freien, abends ein Glas Wein, am Wochenende ein stiller Platz zum Lesen. Stadtleben – mit dem Gefühl, Luft zu haben.





LEISER KOMFORT

Wirklicher Luxus ist, wenn Technik nicht auffällt – sondern das Leben verbessert. Noma setzt auf ein Raumklima, das sich gleichmäßig anfühlt: Wärmeabgabe über Betonkernaktivierung/Bauteilaktivierung und sommerliche Temperierung über die Decke. Das bedeutet: keine spürbaren „Hotspots“, kein trockener Heizkörpercharakter, sondern ein angenehm ruhiges Wohngefühl. In ausgewählten Dachgeschoss- und Hofeinheiten ist zusätzlich eine Temperierung über Splitgeräte vorgesehen.



DIE AUSSTATTUNG

Material ist bei NOMA LIVING kein Dekor – sondern Entscheidung. Warmes Holz trifft auf ruhige Steinoberflächen, klare Linien auf langlebige Ausführung. Das Ergebnis ist ein Interieur, das nicht laut sein muss, um hochwertig zu wirken. Von der Wohnungseingangstür bis zur Armatur gilt ein Anspruch: Qualität im Detail. Dazu kommt zeitgemäße Haustechnik, die Komfort leise macht – und Effizienz selbstverständlich.

Und dann sind da die Details – jene kleinen Entscheidungen, die man nicht immer sofort sieht, aber jeden Tag merkt. Übergänge, Anschlüsse, Profile: sauber gelöst, dauerhaft gedacht.





DIE AUSSTATTUNG

Von frischen Farben bis hin zu gedeckten Tönen, ob natürliche Holzoptik oder unverputzlackte, glatte Oberflächen. Sie entscheiden individuell, wie Sie wohnen möchten.

- Eichenparkett als Landhausdiele
- Nachhaltige Bauteilaktivierung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Elektrische Außenjalousien
- Gegensprechanlage mit Video
- Vorbereitung für Klimaanlage







DIE LAGE

Ein Spaziergang durch Erdberg

Erdberg hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt und bietet eine Vielzahl von charmanten Orten und Erlebnissen. Leo und Doris Amon nehmen uns mit auf einen entdeckungsreichen Rundgang durch dieses lebendige Gretel, das gleichzeitig authentisch geblieben ist.

DONAUKANAL

Spaziergänge, Laufstrecken und Radrouten direkt am Wasser – urbanes Grün zum Durchatmen.

„Im Sommer die perfekte Feierabend-Route – vom Haus bis zur Urania.“

ST. MARX / TOWNTOWN

Entwicklungsgebiet mit modernen Büros, Start-ups und neuer Infrastruktur – Arbeitswelt von morgen.

„Hier entsteht ein neues Stadtviertel – spannend zu beobachten.“

LANDSTRASSEHAUPTSTRASSE / WIEN-MITTE

Shopping, Restaurants und direkte Anbindung Richtung Flughafen und Innenstadt.

„Mit der U3 in 5 Minuten – Shopping, CAT-Anschluss, alles dabei.“

WIENER PRATER / HAUPTALLEE

Weitläufige Grünfläche für Sport, Bewegung und Erholung – nur wenige Minuten entfernt.

„Sonntagmorgen-Ritual: Laufen im Prater, danach Frühstück am Karmelitermarkt.“

ROCHUSMARKT

Traditionsreicher Markt mit frischen Lebensmitteln, Gastro und Grätzl-Atmosphäre.

„Samstag-Einkauf mit echtem Wien-Ge-fühl.“

MARX HALLE, GLOBE & MULTIFUNKTIONSARENA

Große Bühnen, internationale Produktionen und vielseitige Eventformate – Kultur in beeindruckender Dimension, nur wenige Minuten entfernt.

„Große Abende beginnen ganz in der Nähe.“

Grüner Prater

🚶 ca. 5 min.
🚲 ca. 3 min.

Flughafen Wien

🚶 ca. 15 min.
🚆 ca. 25 min. CAT (Wien Mitte)

Wirtschaftsuniversität Wien

🚶 ca. 10 min.
🚲 ca. 11 min.

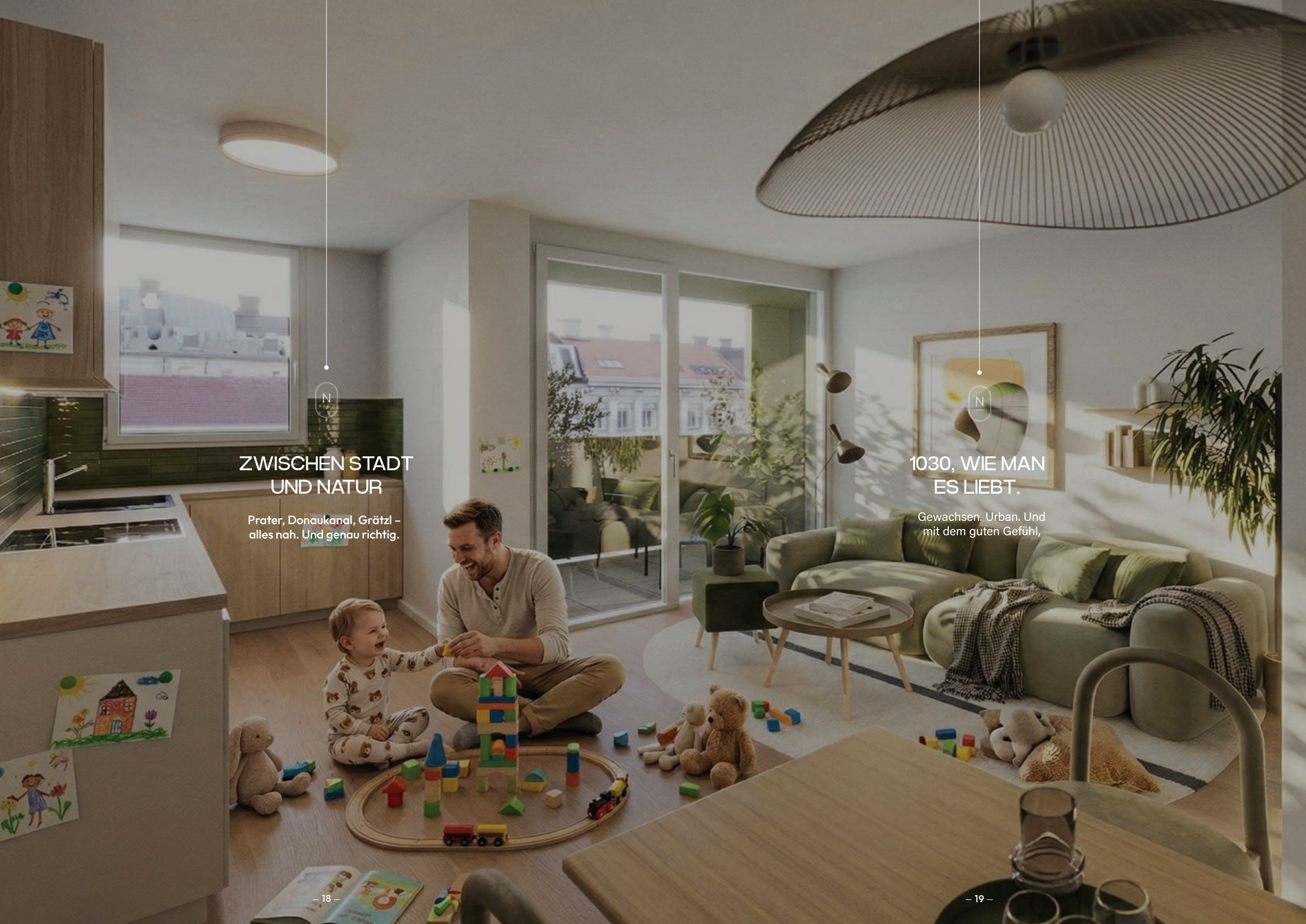
Stephansplatz

🚶 ca. 10 min.
🚲 ca. 15 min.

Hauptbahnhof

🚶 ca. 13 min.
🚆 ca. 14 min.





N

ZWISCHEN STADT UND NATUR

Prater, Donaukanal, Grätzl –
alles nah. Und genau richtig.

N

1030, WIE MAN ES LIEBT.

Gewachsen. Urban. Und
mit dem guten Gefühl,



DAS PROJEKT

Ein Haus, das bleibt. Ein Projekt, das trägt.

Seit 1904 ist die Schlachthausgasse 13 im Besitz der Familie Amon – ein Ort, der über Generationen gewachsen ist: zuerst als Gasthaus, als Treffpunkt, als gelebte Gastfreundschaft. Wer hier einst eingekehrt ist, hat nicht nur gegessen, sondern Atmosphäre erlebt: ein Haus mit Charakter, mit Geschichten, mit Wiederkehrern.

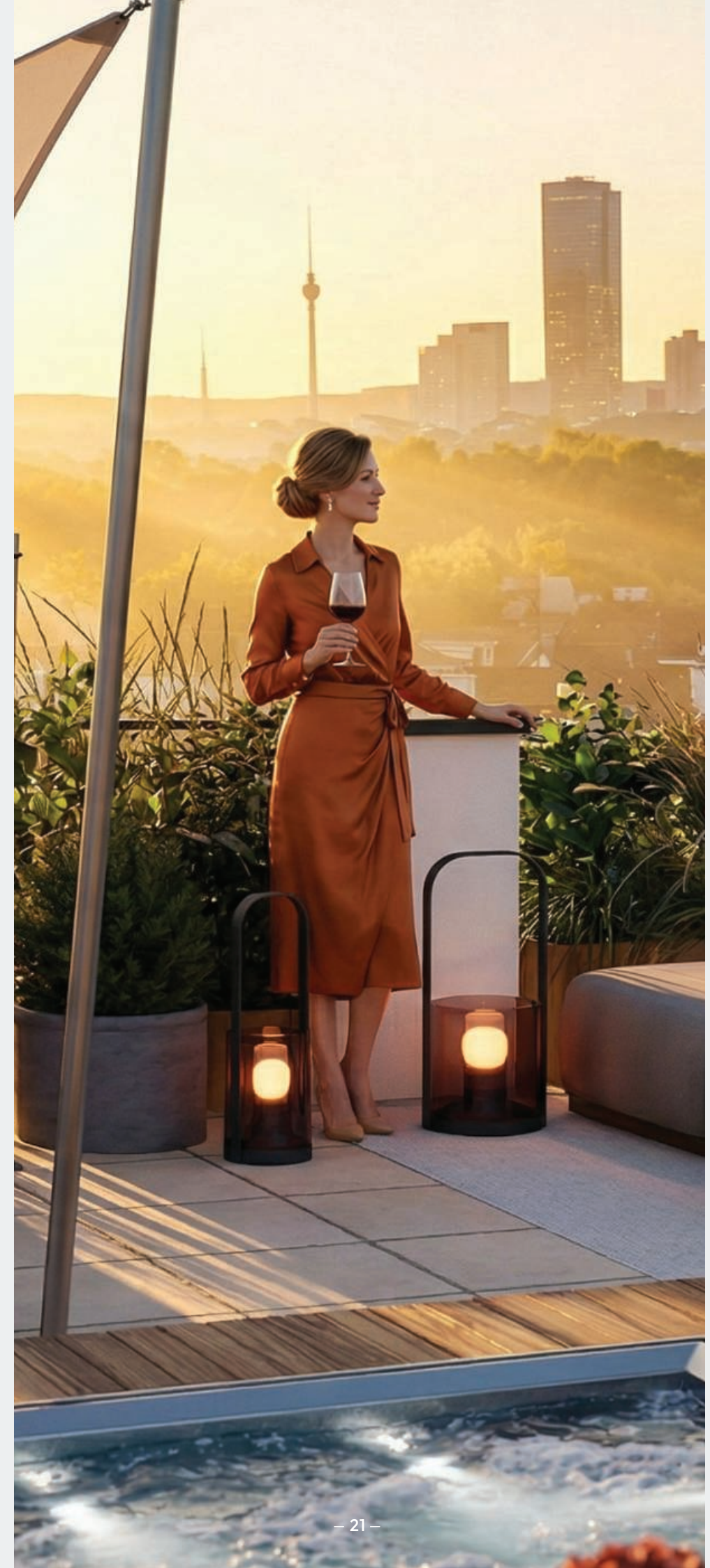
Mit NOMA beginnt nun ein neues Kapitel – nicht als Bruch, sondern als Weiterführung. Die Familie entwickelt das Haus weiter, mit Respekt für das Bestehende und dem Anspruch, es für die nächsten Jahrzehnte richtig zu machen: stimmig, hochwertig, dauerhaft.

Gerade heute wird Verlässlichkeit zum Wert. NOMA entsteht aus einem langfristigen Verständnis von Eigentum: Die Familie bleibt dem Haus verbunden und hält auch in Zukunft mehr als 50% des Ensembles im Bestand. Das schafft Vertrauen – weil Verantwortung und Interesse nicht mit der Übergabe enden, sondern bleiben.

Ein Projekt, das aus der Adresse heraus gedacht ist: für ein gutes Wohnen, für Werthaltigkeit und für eine Qualität, die auch in Jahren noch überzeugt.

Die Identität bleibt sichtbar: Die historische Fassade bleibt als Gesicht des Hauses erhalten. Und auch der besondere Weinkeller – ein Raum, der Erinnerung und Zukunft verbindet. Ein Ort, den Eigentümer:innen später für besondere Momente nutzen können: für Einladungen, kleine Feiern, Begegnungen, die das Wohnen im Haus menschlich machen.

Für die Umsetzung hat sich die Familie bewusst zwei starke Partner an die Seite gestellt: die Hero Group für Projektentwicklung, Planungssicherheit und Prozessstärke – und Handler Bau für die Realisierung auf höchstem Niveau. So trifft persönliches Engagement auf professionelle Umsetzungskraft. Das Ergebnis: ein Wohnprojekt, das nicht nur gut aussieht, sondern sich in jeder Entscheidung nach Substanz anfühlt.





GRUND RISSE

Smart geplant

Offene Wohnbereiche, klare Zonierung, große Fensterflächen: Grundrisse, die den Alltag leichter machen – und Raum für Stil lassen.

AUSSTATTUNG

Leise Qualität

Wildeiche-Parkett, großformatige Keramik, hochwertige Sanitärserien: Materialien, die nicht laut sein müssen, weil sie bleiben.

WEINKELLER

Privater Treffpunkt

Ein Stück Geschichte als Luxusdetail: der erhaltene Weinkeller – neu gedacht als Ort für Gastgebermomente, Nachbarschaft und besondere Abende.

LAGE

Urban entspannt

Erdberg im 3. Bezirk: nah an Donaukanal und Prater, bestens angebunden und dennoch grätzlig. Eine Lage, die wohnt – und vermietet.



EXKLUSIVER RÜCKZUG

Gelassenheit & Eleganz

Ein Zuhause, das Ruhe nicht behauptet, sondern schafft: durch klare Grundrisse, viel Licht und eine Materialwelt, die sich zurücknimmt – damit Atmosphäre entstehen kann. NOMA LIVING ist urban gelegen und fühlt sich dennoch privat an: ein Rückzugsort, der die Stadt nicht ausblendet, sondern ihr den richtigen Abstand gibt.



KAPITALANLAGE

Investieren in begehrter Lage

In Zeiten, in denen vieles austauschbar wirkt, sind es die guten Grundlagen, die entscheiden: Lage im 3. Bezirk, starke Nachfrage nach Qualität, effiziente Gebäudeperformance – und ein Projekt, das langfristig gedacht ist. Ein zusätzlicher Vertrauensfaktor: NOMA LIVING ist kein anonymes „Durchlaufprojekt“. Hier stehen Menschen hinter dem Haus, die bleiben – und die für Entwicklung und Umsetzung erfahrene Partner an Bord geholt haben. Das schafft Planbarkeit. Und genau die ist heute ein Wert.

Erdberg ist dabei mehr als ein Standort: Es ist Wien in echter Balance. Donaukanal und Prater geben dem Viertel Leichtigkeit, die U-Bahn sorgt für Tempo, St. Marx und TownTown für Entwicklung. Das macht NOMA LIVING zu einer Adresse, die nicht nur heute begehrt ist, sondern langfristig Nachfrage erzeugt – bei Eigennutzer:innen ebenso wie am Mietmarkt.

Und weil Rendite heute vor allem aus Planbarkeit entsteht, spielt NOMA LIVING seine Stärken leise aus: effiziente Gebäudeperformance, zeitgemäße Ausstattung und eine Struktur, die Vertrauen schafft. Die Planrendite leitet sich – je nach Top, Kaufpreis und Mietansatz – aus einer konservativen Kalkulation ab; gerne erstellen wir dafür eine top-spezifische Planrendite inkl. Kosten- und Leerstandspuffer.



Bevölkerung Wien

Zu Jahresbeginn 2026 lebten 2.042.036 Menschen in Wien – stärkstes Bevölkerungswachstum aller Bundesländer.



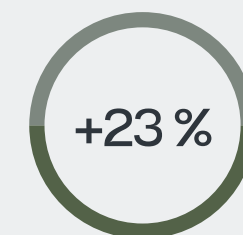
Wirtschaft Wien

Prognose: Wiener Wertschöpfung +0,9 % in 2025 – stabiler als der nationale Durchschnitt.



Planmiete

Die Brutto-Angebotsmieten in Wien betragen im Jahr 2025 Ø 21,0 €/m² (Median)



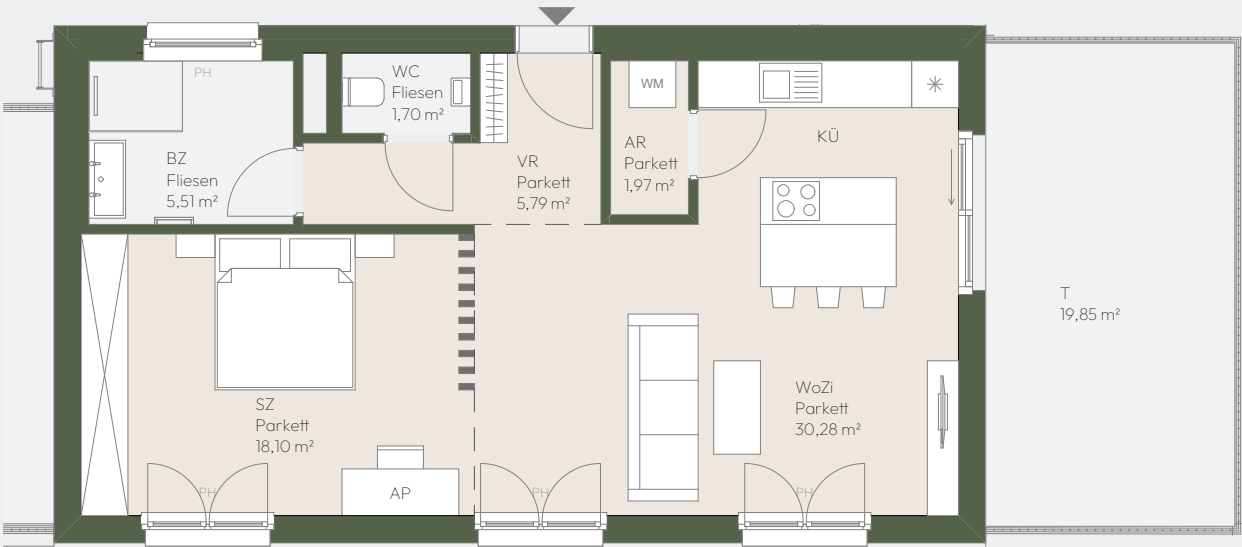
Mietdynamik im 3. Bezirk

Landstraße zählt zu den Hotspots der Mietsteigerungen (Angebotspreise 2025).



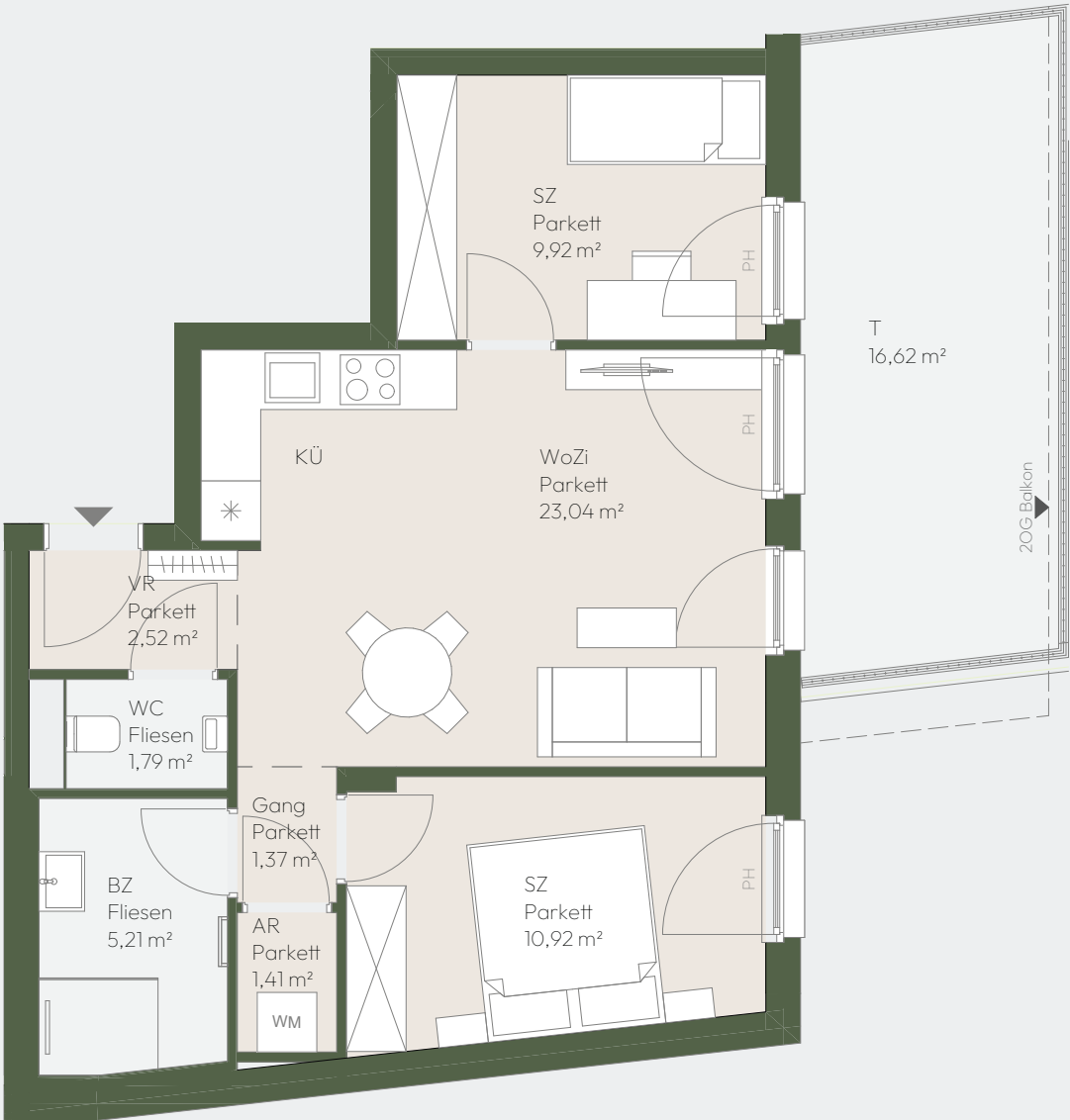
GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS





GRUNDRISS

3. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS

1. DACHGESCHOSS





Ihre Ansprechpartner

Philipp Trattner
Managing Partner

T: +43 660 7600 445
E: office@trattner-soehne.at
W: www.trattner-soehne.at

Trattner und Söhne Immobilien GmbH
Walfischg 6, 1010 Wien

Daniel Hayden
Managing Partner

T: +43 699 17122048
E: office@trattner-soehne.at
W: www.trattner-soehne.at

Disclaimer

Die Transaktion wird im Wege eines Asset Deals durchgeführt.

Die Transaktion unterliegt einer Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises (inklusive Mehrwertsteuer, falls zutreffend) und einer Eintragungsgebühr von 1,1 % für die Eintragung in das Grundbuch, d. h. Übertragungssteuern in Höhe von insgesamt 4,6% des Kaufpreises.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zzgl. Ust.

Alle Transaktions- und Registrierungsgebühren für Immobilien werden vom Käufer getragen. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine Übersicht über die wichtigsten Steuern und Abgaben handelt, die im Zusammenhang mit dem Verkauf dieser Immobilie anfallen.

Der Verkäufer haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Übersicht, und der Käufer ist dafür verantwortlich, alle Steuern und Abgaben zu überprüfen, die im Zuge eines möglichen Kaufs dieser Immobilie anfallen.

Die Inhalte dieser Unterlagen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Dennoch übernimmt die Trattner & Söhne Immobilien GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Sämtliche Angaben dienen lediglich der unverbindlichen Erstinformation und stellen kein verbindliches Angebot dar.

Alle bereitgestellten Informationen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit wird – insbesondere für Daten, die von Dritten stammen – ausdrücklich ausgeschlossen. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Potenzielle Käufer und Interessenten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, sämtliche relevanten Angaben, darunter Flächenangaben, behördliche Genehmigungen sowie den technischen Zustand der Immobilie, eigenständig zu prüfen und gegebenenfalls sachverständig verifizieren zu lassen.

Die Inhalte dieser Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Weitergabe oder Nutzung durch Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Trattner & Söhne Immobilien GmbH.



NOMA