



Inserat ID: 31453

erstellt am : 22.12.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2500000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

Nutzfläche: 158.19m<sup>2</sup>

## VERKAUFSSTART - 3 Zimmer Erstbezugwohnung mit Balkon! Pool im Gemeinschaftsgarten!



Für all jene, die von einem Leben im Einklang mit der Natur träumen, bietet das exklusive Neubauprojekt im 13. Bezirks Wien, in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten, eine erstklassige Gelegenheit. Hier vereinen sich modernes Stadtleben und die Schönheit der Natur auf harmonische Weise. Die Lage dieses Neubauprojekts ist ein Traum für Naturliebhaber und Stadtmenschen gleichermaßen.

Das Viertel, in dem sich das Projekt befindet, bietet eine ruhige und grüne Umgebung, die dennoch eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bietet. Der Lainzer Tiergarten, ein weitläufiges Naturschutzgebiet mit herrlichen Wanderwegen, ist nur einen Steinwurf entfernt. Hier können Sie

die Natur in ihrer ganzen Pracht genießen und gleichzeitig von der Nähe zur Stadt profitieren.

Das einmalige Neubauprojekt bietet Wohnungen in verschiedenen Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht zu werden. Die Wohnungen variieren von großzügigen 60m<sup>2</sup> bis hin zu großflächigen 165m<sup>2</sup>. Ob Sie allein leben, eine Familie haben oder einfach mehr Platz für Ihre Kreativität und Entfaltung benötigen, hier finden Sie die perfekte Wohnung.

Eine der herausragenden Eigenschaften dieses Projekts ist die Betonung von Wohnraum im Freien. Jede Wohnung verfügt entweder über einen eigenen Garten, Balkon oder eine Terrasse. Diese Bereiche sind nicht nur perfekte Orte, um frische Luft zu schnappen, sondern auch ideale Orte, um Ihren Tag zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Genießen Sie Ihren Kaffee am Morgen auf dem Balkon und beobachten Sie, wie die Welt erwacht, oder veranstalten Sie abendliche Grillabende auf Ihrer Terrasse - die Möglichkeiten sind endlos.

Die Architekten und Entwickler dieses Projekts haben nicht nur an das äußere Erscheinungsbild und die Lage gedacht, sondern auch an moderne Annehmlichkeiten und Nachhaltigkeit. Die Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten erstklassige, durchdachte Grundrisse. Das Projekt legt auch großen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch die Nebenkosten reduziert.

Daher kommt in der Anlage eine ökologisch Luft-Wasser Wärmepumpen zum Einsatz. Diese innovative Technologie nutzt die Energie der Luft, zum Heizen, für Warmwasser und zur Kühlung. Die Beheizung der Tops erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Niedertemperatur, die Warmwasserbereitung erfolgt ebenso über die Wärmepumpe. Die Kühlung erfolgt in den oberen Geschossen über Wandausblasegeräte und in den darunterliegenden Wohnungen erfolgt eine Passivkühlung mittels Fußbodenheizung.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung ist gut entwickelt und bietet Bewohnern und Besuchern eine hohe Lebensqualität, es gibt eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und kleinen Boutiquen. Für größere Einkäufe können Bewohner das nahegelegene Einkaufszentrum "Hietzing" besuchen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, in bequemer Reichweite befinden sich U-Bahn-Stationen, Bushaltestellen und Straßenbahnlinien, die es leicht machen, die Stadt zu erkunden und zu pendeln.

Eltern schätzen die Nähe zu hochwertigen Bildungseinrichtungen. In der Gegend gibt es Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Auch bei der Gesundheitsversorgung ist eine erstklassige medizinische Versorgung gewährleistet, in Hietzing befinden sich sowohl Krankenhäuser, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken.

Wenn Sie schon immer von einem Leben in einer grünen Oase geträumt haben, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen, dann ist dieses einzigartige Neubauprojekt genau das Richtige für Sie. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Außenbereichen und der Nähe zur Natur macht dieses Projekt zu einem wahren Paradies für Naturliebhaber. Zögern Sie nicht, sich nach weiteren Informationen zu erkundigen und Ihr neues Leben zu beginnen, wo Stadt und Natur in perfekter Harmonie miteinander verschmelzen.

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile Wiens in einem lebendigen Viertel mit vielen Annehmlichkeiten. In bequemer Reichweite befinden sich U-Bahn-Stationen, Bushaltestellen und Straßenbahnlinien sowie eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und kleinen Boutiquen. Die Verkehrsanbindung ist ein Schlüsselfaktor für jede Umgebung, und die Lage des Objekts bildet hier keine Ausnahme. Dies erleichtert nicht nur den täglichen Pendelverkehr, sondern ermöglicht es den Anwohnern auch, bequem die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Veranstaltungen Wiens zu erreichen.

#### Fakten Top 10:

Die Familienwohnung im Dachgeschoß bietet eine Wohnfläche von ca. 158,19 m<sup>2</sup> + 2 Terrassen mit ca. 55 m<sup>2</sup> + 1 Balkon mit ca. 29 m<sup>2</sup>, sie verfügt über 3 Zimmer, 2 Abstellräume, 2 Badezimmer, 3 Toiletten und einen Vorraum. Durch die gut durchdachte Raumaufteilung ist die Wohnung perfekt für Familien und Paare geeignet. Der Personenaufzug, der Fahrradraum und vieles mehr im Haus machen die Wohnung zu einem wahren Wohlfühlort.

#### Raumaufteilung:

##### Vorraum

Großzügige Wohnküche mit Ausgang zu einer der beiden Terrassen

Die Terrasse umschließt den kompletten Wohn-Essbereich

1 Master Schlafzimmer mit privaten Ausgang zur 2. Terrasse

##### Begehbarer Schrankraum

En- Suite Badezimmer mit Badewanne, begehbarer bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette

1 weiteres Schlafzimmer mit Ausgang zum privaten Balkon

En- Suite Duschbadezimmer mit Toilette

##### 1 Abstellraum

1 Separate Toilette

#### Ausstattungshighlights Apartments:

Parkettböden in den Wohnräumen

Markenparkett der Firma Weitzer

Fußbodenheizung und Kühlung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage  
Feinsteinzeug in Bädern, Toiletten, Terrassen und Balkone  
Sanitärausstattung von Villeroy & Boch  
Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren

3-fach Wärmeschutzverglasung  
Elektrische Außenjalousien

Videogegensprechanlage  
Frostsichere Außen Armatur

Firma Kemper

Allgemeine Bereiche:

Pool  
Hundewaschsalon  
Garage

Kaufpreis pro Stellplatz ? 45.000,-.

Barrierefreie Aufzuganlage  
Kinderwagenabstellraum  
Fahrradabstellraum  
1 Einlagerungsabteil pro Wohnung

Preis auf Anfrage.

Machen Sie sich ein Bild von Ihrem neuen Zuhause und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Tatiana Hanzl via Telefon Nr. +43 677 619 59 633 oder per E-Mail an [th@novel-real.at](mailto:th@novel-real.at)

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses

zum Verkäufer hin. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;2.500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;5.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;3.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 158.19m<sup>2</sup>

Befuerung: Luftwärmepumpe,

Zimmer: 3

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2500000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: [th@novel-real.at](mailto:th@novel-real.at)