



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 115055

erstellt am : 07.12.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1260000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 112.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 112.67m<sup>2</sup>

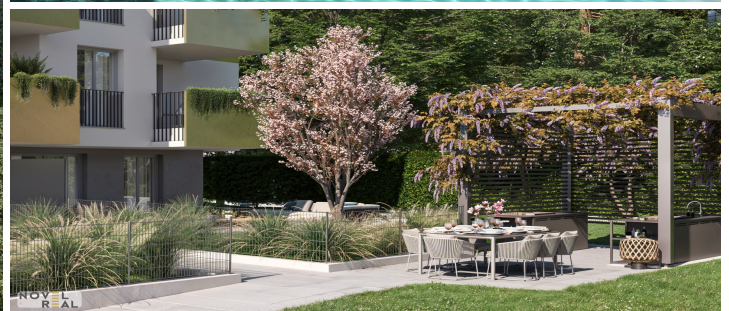
### **Kontaktinformationen:**

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

## **Exklusive Gartenwohnung mit exklusiven Highlight! Pool im Gemeinschaftsgarten! Nahe Lainzer Tiergarten - Erstbezug**



Bald bezugsbereit: Wohnen, wo Natur und Eleganz sich begegnen!

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.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnungen befinden sich in einer der angenehmsten Wohnlagen des 13. Bezirks ? ruhig, gepflegt und geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Umgebung bietet ein entspanntes, familienfreundliches Wohngefühl, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz erreichbar sind.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinien und Busverbindungen in fußläufiger Entfernung  
Rasche Anbindung Richtung Hietzing, Kennedybrücke und U4  
Gute Erreichbarkeit zentraler Verkehrsknotenpunkte

## Nahversorgung & Infrastruktur

Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in unmittelbarer Nähe  
Vielfältige Gastronomieangebote im Umfeld  
Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen bequem erreichbar  
Kurze Wege zu Apotheken, Banken und weiteren Dienstleistern

Freizeit, Natur & grüne Umgebung

Die Lage punktet mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität:

Zahlreiche Grünflächen und ruhige Seitenstraßen prägen das Wohnumfeld

Der Lainzer Tiergarten, einer der schönsten Naturräume Wiens, ist schnell erreichbar

Perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren und Erholung im Freien

Nahegelegene Parks und Spielplätze bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten

Ideale Umgebung für alle, die Naturverbundenheit und städtischen Komfort verbinden möchten

Fakten Top 3:

Die großflächige Familienwohnung im Erdgeschoß bietet eine Wohnfläche von ca. 112,67 m<sup>2</sup> + circa 20,32 m<sup>2</sup> Garten + ca.9,54 m<sup>2</sup> Terrasse + 2 Balkone ca. 17,32 m<sup>2</sup> sie verfügt über 4 Zimmer, 1 Schrankraum, zwei Badezimmer mit 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 zum Balkon

1 Master Schlafzimmer mit Ausgang auf die Gartenterrasse, angrenzendem begehbaren Kleiderschrank, En- Suite Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss

1 weiteres Zimmer mit Ausgang zum 2.Balkon

1 weiteres Zimmer

1 Badezimmer mit großer begehbare bodentiefer Dusche, Waschbecken und 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 allein 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  
Straßenbahn &lt;1.000m  
U-Bahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 112.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 112.67m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 42m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1260000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at