

Inserat ID: 912

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 900000€

Straße: Karl-Schwed-Gasse

1230 Wien

Wien Österreich

**Kontaktinformationen:**

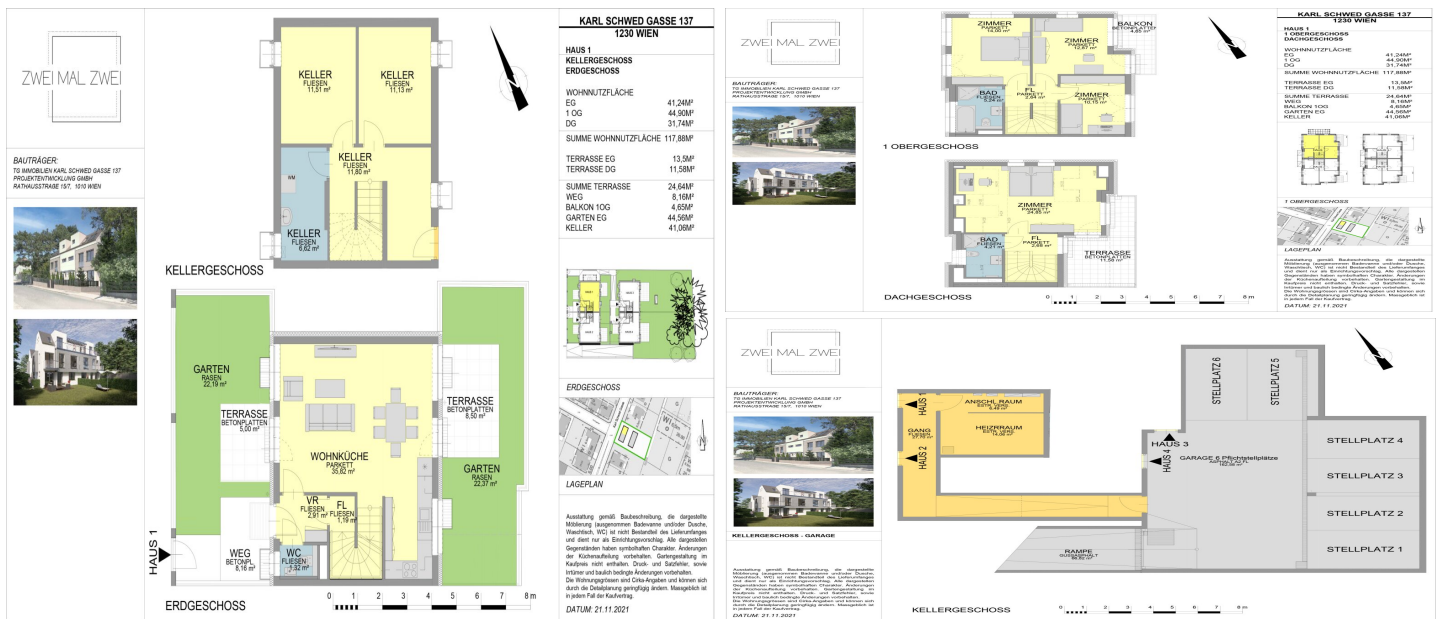
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 169m<sup>2</sup>

**ZWEI MAL ZWEI | Exklusive, zentral begehbare Doppelhaushälfte | Leben in bester Nachbarschaft | Balkon, Terrassen & Garten | HAUS 1**



**ZWEI MAL ZWEI**

**Exklusive Doppelhäuser am Fuße des Rosenhügels**

Im schönen Mauer, am Fuße des Rosenhügels und in unmittelbarer Umgebung von gemütlichen Heurigen und Weingütern entsteht das exklusive Wohnprojekt ?ZWEI MAL ZWEI?. In der Karl-Schwed-Gasse werden zwei sehr privat anmutende Baukörper errichtet, die sich optimal in das umliegende Grünland integrieren. Jedes Doppelhaus beherbergt zwei exklusive, großzügige

Wohneinheiten mit attraktiven Freiflächen.

Jedes der vier modernen und mit viel Liebe zum Detail geplanten Häuser verfügt über 5 bis 6 Zimmer mit Wohnflächen von in etwa 120 m<sup>2</sup> zuzüglich Keller und ermöglicht TOP Lebensqualität, mit guter Stadtanbindung und Infrastruktur. Durch die private Lage im schönen Mauer, genießen Sie hier die Vorzüge von Entspannung im Grünen trotz der Vorteile einer attraktiven Nähe zur City und der guten Erreichbarkeit.

Die beiden Gebäude verfügen über 6 komfortable Tiefgaragenabstellplätze.

Die beiden Doppelhäuser sind ab Anfang 2025 bezugsfertig.

Weitere Details zum gesamten Projekt finden Sie auch unter: [www.zweimalzwei.at](http://www.zweimalzwei.at)

## HAUS 1

### DIE ECKDATEN

Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen zzgl. Keller  
5 ? 6 Zimmer  
ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus 41 m<sup>2</sup> Keller  
Räume zentral begehbar  
großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche  
2 vollausgestattete Bäder mit Badewanne/Dusche  
3 WCs  
Balkon im OG  
Terrasse im DG  
ca. 45 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit zwei Terrassen

## DAS HAUS

### ERDGESCHOSS

Über einen Vorraum gelangt man in das ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer. Rechtsseitig ist Platz für eine offene Küche. Große Glasfenster sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in die beiden Eigengärten. Der eine Gartenbereich ist östlich orientiert und verfügt über ca. 9 m<sup>2</sup> Terrasse, der andere westlich mit 5 m<sup>2</sup> Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken von LAUFEN.

### OBERGESCHOSS

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Dieses bietet drei gut geschnittene Räume (10 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>), einen ca. 5 m<sup>2</sup> großen östlich orientierten Balkon sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Dieses ist mit WC und Waschtisch von LAUFEN, einer Dusche mit

Glas-Duschtrennwand, einer Badewanne, Markenarmaturen von HANSGROHE und einem Sprossen-Handtuchwärmer bereits voll und hochwertig ausgestattet.

## DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss bietet viel Platz für ein großes Doppelbett, einen Kasten und beispielsweise einen Arbeitsbereich. Alternativ könnte der große Raum auch abgetrennt werden und so zwei Zimmer mit je ca. 12 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Auch auf dieser Ebene gibt es ein Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC und eine herrliche fast 12 m<sup>2</sup> große Terrasse.

## KELLERGESCHOSS

Der große Keller mit ca. 41 m<sup>2</sup> bietet drei individuell nutzbare Bereiche, viel Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Das besondere PLUS: Durch die hauseigene Tiefgarage gelangen Sie durch Ihren privaten Eingang trockenen Fußes direkt ins Haus!

Ein Tiefgaragenstellplatz wird um zusätzliche ? 30.000,- verkauft.

## DIE AUSSTATTUNG

Die Häuser sind standardmäßig hochwertig ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff-Fenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
- Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Terrasse mit Kemper-Wasserventil
- Klimaanlagenvorbereitung im ganzen Haus

Bad:

- Waschtisch, WC und Badewanne von LAUFEN
- Markenarmaturen von HANSGROHE
- Handtuchheizkörper
- Dusche mit Markenbrause von HANSGROHE

Natürlich können auch individuelle Wünsche oder Änderungen (gleichwertig oder höherpreisig gegen Aufzahlung) im jeweiligen Bauabschnitt berücksichtigt werden.

## DIE LAGE

Genießen Sie absolute Lebensqualität in City-Nähe. Die ?ZWEI MAL ZWEI? liegen in der gut angebundenen Karl-Schwed-Gasse in Mauer bei Wien am Fuße des Rosenhügels. Durch die gute Anbindung an die Südbahn, sind Sie in wenigen Minuten auf der Tangente oder mittels Triesterstraße direkt in der City.

Öffentlich genießen Sie hier ebenso wie mit dem Auto eine gute Anbindung: Zu Fuß erreichen Sie in ca. 10 Minuten den Bahnhof Atzgersdorf und sind dort mittels Schnellbahn flink in allen Teilen der City. Direkt vor der Haustüre befindet sich eine Busstation, mit der Sie schnell und bequem zum Bahnhof Atzgersdorf oder nach Hietzing zur U-Bahn-Linie U4 gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre schnell zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen das nur 7 Autominuten entfernte Riverside-Einkaufszentrum und die nur eine Viertelstunde entfernte SCS mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie ins Grüne zieht: In nur 10 Minuten erreichen Sie den weitläufigen Lainzer Tiergarten mit schönen Waldspielplätzen für Kinder, Bächen, Wanderwegen und zahlreichen Kraftorten im schönen Maurerwald. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch zahlreiche Heurigen, Weingüter und Restaurants die zu kulinarischer Entspannung einladen.

## INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art (zB Zusendung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung etc.) unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

## WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Werfen Sie gerne auch einen Blick auf alle weiteren Doppelhäuser dieses Projekts unter: [www.zweimalzwei.at](http://www.zweimalzwei.at)  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;225m  
Apotheke &lt;675m  
Klinik &lt;1.925m  
Krankenhaus &lt;1.200m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;350m  
Kindergarten &lt;525m  
Universität &lt;3.900m  
Höhere Schule &lt;5.150m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;700m  
Bäckerei &lt;700m  
Einkaufszentrum &lt;1.450m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;675m  
Bank &lt;675m  
Post &lt;850m  
Polizei &lt;1.675m  
Verkehr  
Bus &lt;100m  
Straßenbahn &lt;675m  
U-Bahn &lt;2.875m  
Bahnhof &lt;875m  
Autobahnanschluss &lt;3.250m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 169m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 41.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.76m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 900000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at