

Inserat ID: 915 erstellt am: 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:1100000€

Straße: Karl-Schwed-Gasse

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 179m<sup>2</sup>

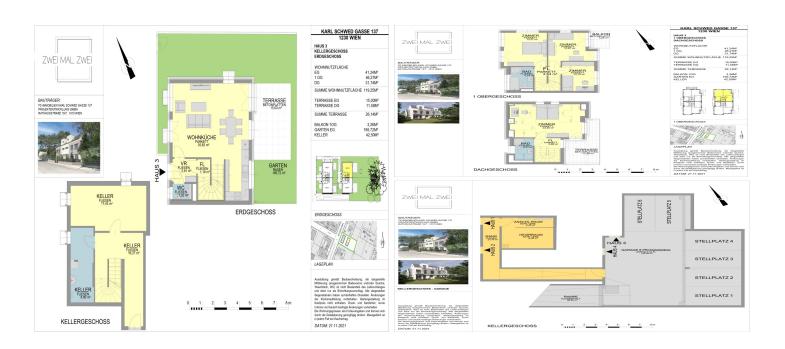
# Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

# ZWEI MAL ZWEI | Exklusives Doppelhaus mit hochwertiger Ausstattung | großer, privater Eigengarten | HAUS 3



## **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 m² 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 2026 bezugsfertig.

Weitere Details zum gesamten Projekt finden Sie auch unter: www.zweimalzwei.at

## HAUS 3

#### DIE ECKDATEN

Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen zzgl. Keller 5 ? 6 Zimmer ca. 119 m² Wohnnutzfläche plus 43 m² 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. 196 m² Gartenfläche mit 15 m² Terrasse

#### DAS HAUS

#### **ERDGESCHOSS**

Über einen Vorraum gelangt man in das ca. 36 m² große Wohn-/Esszimmer. Rechtsseitig ist Platz für eine offene Küche. Große Glasfenster sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den herrlichen, großen Eigengarten mit ca. 196 m². Dieser verfügt über eine ca. 15 m² große Terrasse und liegt sehr privat. 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 m², 13 m², 15 m²), einen etwas mehr als 3 m² 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 m² geschaffen werden. Auch auf dieser Ebene gibt es ein Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC und eine herrliche fast 12 m² große Terrasse.

#### **KELLERGESCHOSS**

Der große Keller mit ca. 43 m² bietet 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!

Zwei Tiefgaragenstellplätze werden um zusätzliche je ? 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 Südautobahn, 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 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.atInfrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <225mApotheke &amp;lt;675mKlinik &amp;lt;1.650mKrankenhaus &amp;lt;1.200mKinder &amp; SchulenSchule &amp;lt;350mKindergarten &amp;lt;525mUniversität &amp;lt;3.900mHöhere Schule &amp;lt;5.150mNahversorgungSupermarkt &amp;lt;700mBäckerei &amp;lt;700mEinkaufszentrum &amp;lt;1.450mSonstigeGeldautomat &amp;lt;675mBank &amp;lt;675mPost &amp;lt;850mPolizei &amp;lt;1.675mVerkehrBus &amp;lt;100mStraßenbahn &amp;lt;675mU-Bahn &amp;lt;2.875mBahnhof &amp;lt;875mAutobahnanschluss &amp;lt;3.250mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Eckdaten

Wohnfläche: 179m<sup>2</sup>

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.9m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am²

Zimmer: 5 Bäder: 2

# Preisinformationen

Kaufpreis: 1100000€

# Kontaktinformationen

Vorname: Markus Nachname: Verner

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