# Bezugsfertig - Ruhige 2-Zimmer Gartenwohnung im Wildgarten - Provisionsfrei

**Objektnummer: 960/68777**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lore-Kutschera-Weg 19 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Nutzfläche:** | 52,44 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 18,49 m² |
| **Keller:** | 2,61 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 162,00 € |
| **USt.:** | 16,20 € |

**Provisionsangabe:**

PROVISIONSFREI

# Ihr Ansprechpartner

**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

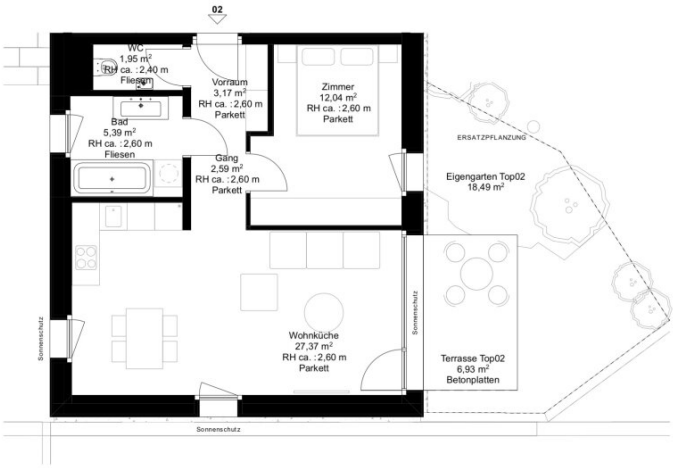
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

BILLA



| | |
|---|---|
| WILDGARTEN | **Bauplatz 20** |
| Lore-Kutschera-Weg 19 | |
| 1120 Wien | |

## TOP 02 EG

| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | **2 Zi.** |
| Wohnungsfläche | **52.44 m²** |
| Balkonfläche | |
| Loggiafläche | |
| Terrassenfläche | **6.93 m²** |
| Gartenfläche | **18.49 m²** |
| Einlagerungsmöglichkeit | **2.61 m³** |

September 2021

Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern.Haustechnik und Elektrotechnikeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt.Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.

www.wildgarten.wien

www.are.at

Ein Projekt der ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

m Wildgarten, 12.Bezirk, sind die letzten Eigentumswohnungen bereit für ihre neuen Bewohner:innen.

Der Wildgarten ist ein vielseitiges Wohnquartier, das sowohl urbane und ländliche Qualitäten verbindet und für ein gemeinschaftliches Miteinander steht.

Das autofreie Quartier verfügt über eine sehr vielseitige Bebauung sowie zahlreichen Grünflächen, Ruhe- und Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten und Naschhecken und einem offenen Freiraumkonzept. Das Nachbarschaftszentrum bietet zusätzliche Indoor-Räumlichkeiten wie Büros, Veranstaltungsräume und einer Werkstatt. Zusätzlich gibt es im Wildgarten einen Co-Working Space, wo flexibel oder auch dauerhaft Arbeitsplätze gemietet werden können.

Das Infrastrukturangebot bietet derzeit einen Billa direkt im Wohnqaurtier sowie eine Pizzeria. Für alle jene, die ein Auto besitzen, können Tiefgaragenplätze in der Sammelgarage gemietet werden. Außenliegende Parkplätze stehen entlang des Quartiers zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinie 63A gewährleistet (Richtung U4 Meidling Hauptstraße und U6 Niederhofstraße). Ab vorauss. 2032 soll es eine neue S-Bahn Station in der Benyastraße geben.

Highlights Bauplatz 11+20:

- 9 Häuser in verschiedenen Größen
- 3 Eigentumswohnungen noch verfügbar
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 49 m² bis 75 m² Wohnfläche
- 1 Gewerbeeinheit (Büro/Ordination) mit 123 m² noch verfügbar
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- autofreies Gelände
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten und Naschgärten
- Kindergarten und Spielplätze im Grünen
- Billa direkt am Gelände
- Fußbodenheizung
- provisionsfrei für Käufer:innen

Gerne präsentieren wir Ihnen den Wildgarten und die verfügbaren Wohnungen im Rahmen einer Besichtigung. Auch bei Fragen rund um die Finanzierung unterstützen wir Sie gerne und freuen uns über Ihre Anfrage!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.025m
Apotheke <825m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**
Schule <575m
Kindergarten <825m
Universität <3.700m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <300m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.525m

**Sonstige**
Geldautomat <1.250m
Bank <1.275m
Post <1.475m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <200m
U-Bahn <1.625m
Straßenbahn <1.325m
Bahnhof <1.375m
Autobahnanschluss <1.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap