

**Nur noch 2 Wohnungen verfügbar! Jetzt investieren und sofort vermieten im neuen Stadtviertel Wildgarten - Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 960/67958**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lore-Kutschera-Weg 12
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	123,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	12,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	472.100,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

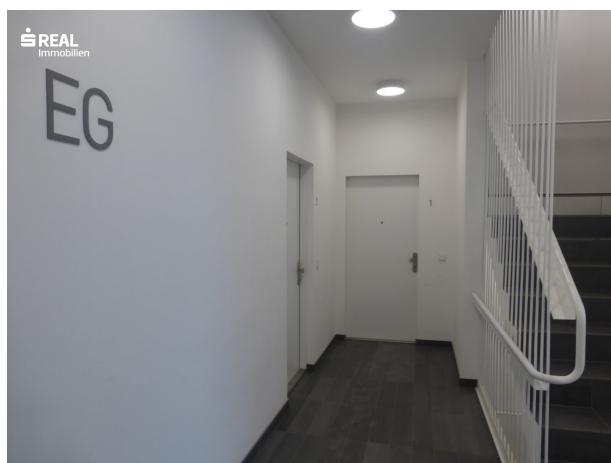
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26330  
H +43 664 8181970

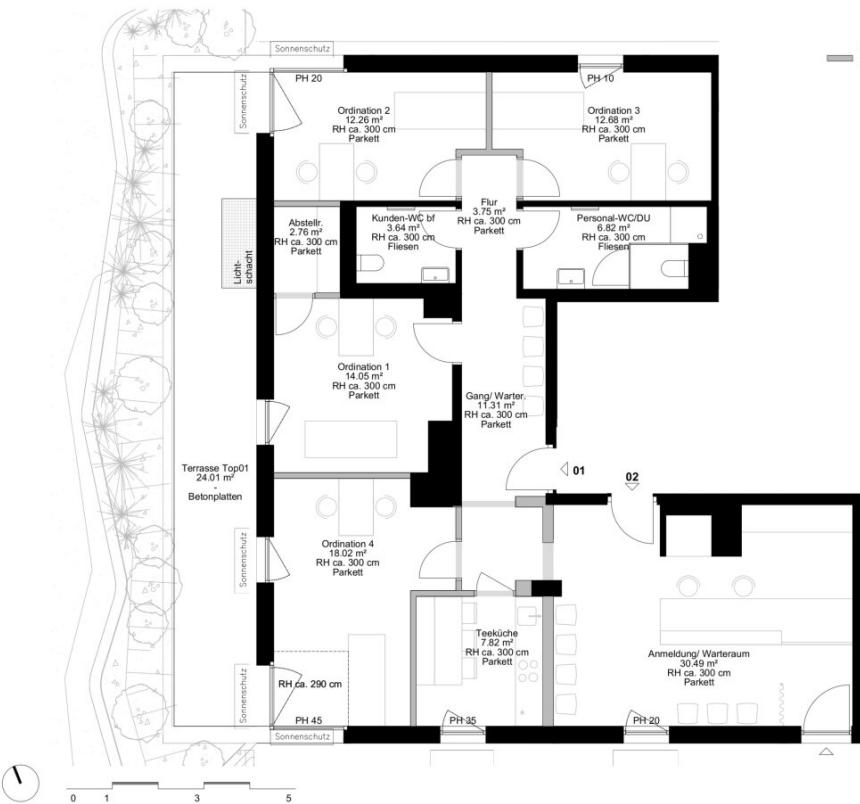
**REAL**  
Immobilien











Wand optional,  
nachträgl. herstellbar

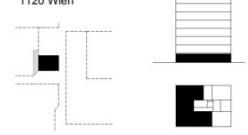
**Wildgarten**

WOHNEN AM ROSENHÜGEL



WILDGARTEN  
Bauplatz 11

Lore-Kutschera-Weg 12  
1120 Wien



**TOP 01 + 02** EG

Zimmeranzahl	Ordination (4 Zi.)
Nutzfläche	123.62 m <sup>2</sup> (- 126.40 m <sup>2</sup> )
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	24.01 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	
Einlagerungsmöglichkeit	12.10 m <sup>2</sup>
	September 2021

[www.wildgarten.wien](http://www.wildgarten.wien)  
[www.are.at](http://www.are.at)

Ein Projekt der

**ARE** AUSTRIAN  
REAL ESTATE

Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möbelung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möbelungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs 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, abgesehen. Decken sowie Potalen 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.

# Objektbeschreibung

## Ein Projekt der ARE

Im Wildgarten, 12. Bezirk, wurden die letzten Eigentumswohnungen fertiggestellt und sind 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 Wohnquartier 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 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Gewerbeeinheit (Büro/Ordination) mit 123 m<sup>2</sup> Fläche 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
- [www.wildgarten.wien/wohnungsfinder](http://www.wildgarten.wien/wohnungsfinder)

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 <250m  
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