

## **Dachgeschoßjuwel: Elegante Rückzugsorte in Döblinger Bestlage**



**Objektnummer: 83822**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bauernfeldgasse                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 106,14 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,27                           |
| Kaufpreis:                    | 1.090.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien













HAUS 7 / STIEGE 2 / TOP 8

1190 WIEN

1. DACHGESCHOSS

# AM HAIN

WOHNFLÄCHE: 106,14 M<sup>2</sup>

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| VORRAUM:        | 9,12 M <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE:      | 34,06 M <sup>2</sup> |
| BAD:            | 10,78 M <sup>2</sup> |
| WC:             | 1,45 M <sup>2</sup>  |
| AR:             | 3,17 M <sup>2</sup>  |
| SCHLAFZIMMER 1: | 17,86 M <sup>2</sup> |
| SCHLAFZIMMER 2: | 13,87 M <sup>2</sup> |
| SCHLAFZIMMER 3: | 15,83 M <sup>2</sup> |



0 1 2 3 4 5



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.



# Objektbeschreibung

## "Am Hain" - Direkt im Park, mitten im Leben

In wunderschöner Ruhelage direkt am Rande des Wertheimsteinparks im 19. Bezirk gelegen, befindet sich ein exklusives Wohnprojekt für hohe Ansprüche.

Nach der aufwendigen Sanierung der Regelgeschoße sowie dem hochwertigen Ausbau von zwei Dachgeschoßetagen werden die beiden Häuser in neuem, modernem Glanz erstrahlen. Die Wohnungen mit 3-5 Zimmern sind großzügig geplant und bieten Raum für individuelle Bedürfnisse.

Alle Einheiten verfügen über traumhafte Freiflächen – von einladenden Balkonen über idyllische Gärten bis hin zu exklusiven Dachterrassen mit beeindruckendem Grünblick – die eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schaffen.

„Am Hain“ verbindet urbanen Lifestyle mit höchstem Wohnkomfort – in direkter Nähe zu Schulen, Universitäten und diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie mit optimaler Anbindung an die pulsierende Innenstadt. Ein Ort, der Balance, Stil und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

### Das Projekt:

- Insgesamt 36 exquisite Eigentumswohnungen verteilt auf 4 Stiegen
  - 13 Bestandswohnungen
  - 12 Dachgeschoßwohnungen
  - 11 vermietete Einheiten
- Wohnungsgrößen von 75 bis 120 m<sup>2</sup>
- Großzügige Freiflächen zu jeder Wohnung – von Balkonen über wunderschön angelegte Eigengärten bis hin zu Dachterrassen, dessen Aussicht seinesgleichen sucht
- 13 Stellplätze im Freien mit Vorbereitung zur Nachrüstung einer E-Ladestation

### Die Ausstattung:

- Heizung: Fernwärme
  - Dachgeschoß: Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitungen für die Nachrüstung eines „Smart-Home-Systems“
- Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen
- Hochwertige Ausstattungslinien, die individuell gewählt werden können
- Außenbeschattung bei allen Fenstern



## **Die Lage:**

Genießen Sie Ruhe und Rückzug – und das nur rund 15 Minuten vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt. Am Ende einer idyllischen, verkehrsberuhigten Sackgasse gelegen, empfängt Sie Ihr neues Zuhause mit einem privaten Parkplatz direkt vor der Tür. Hier blicken Sie ins Grüne statt in den Großstadttrubel – und erleben Wohnen, wie es sein sollte: entspannt, komfortabel und naturnah.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 37 und D – 6 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Spittelau: U4, U6 sowie Bahnhof Heiligenstadt: U4 – jeweils 15 Gehminuten entfernt

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis.**

**Fertigstellung geplant: Ende 2027**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap