Erstbezugswohnungen „Am Hain“: Grüne Oase trifft Großstadtflair

Objektnummer: 83812

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:	107,76 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	279,85 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

HAUS 7 / STIEGE 1 / TOP 1

1190 WIEN

ERDGESCHOSS

AM HAIN

WOHNFLÄCHE:	107,76 M²
TERRASSE:	26,59 M²
GARTEN:	279,85 M²

ZUGANG:	3,27 M²
VORRAUM:	5,31 M²
WOHNKÜCHE:	35,30 M²
BAD:	6,35 M²
WC:	1,72 M²
SCHLAFZIMMER 1:	17,45 M²
SCHLAFZIMMER 2:	13,25 M²
SCHLAFZIMMER 3:	15,80 M²
ZIMMER:	9,31 M²

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.

EHL

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 m²
- 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“
- Klimaanlagen 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