

**Luxuriöse 5 Zimmer Gartenwohnung mit privatem Pool  
und eigenem Poolhaus! Leben in den Weinbergen!**



Top\_01\_T4A1182\_auswahl

**Objektnummer: 133022\_1**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	191,74 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	642,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	3.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



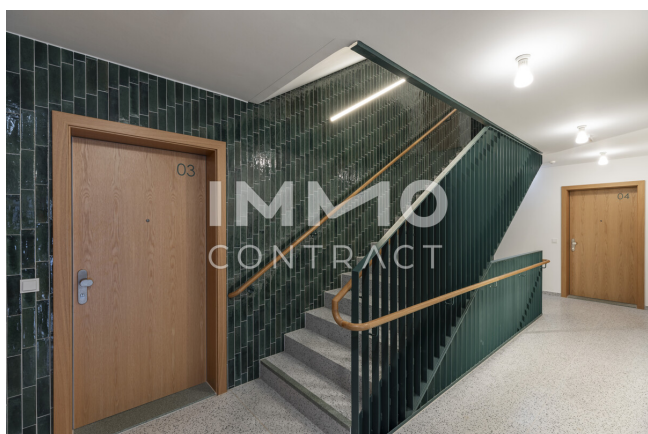
















## Objektbeschreibung

Wohnen in den Weingärten! Der Untere Schreiberweg liegt idyllisch und doch stadtnahe eingebettet zwischen Schreiberbach und den umliegenden Weinbergen. Er ist benannt nach einem herzoglichen Hofschreiber, der um 1297 im Besitz der Ländereien um den Schreiberbach war. Lassen Sie sich von der Geschichte dieses charmanten Ortes verzaubern... In bester Nachbarschaft, am Südhang des Kahlenbergs gelegen, finden Sie diese 13 modernen und komfortablen Eigentumswohnungen zwischen 2 und 5 Zimmern, welche den Ansprüchen höchsten Wohnkomforts definitiv gerecht werden. Die weitläufigen Freiflächen, als Eigengärten, Loggien, Balkonen und/oder Terrassen ausgestaltet, laden zum Verweilen im Freien ein. In den großzügigen Gartenwohnungen wurden private Pools sowie zugehörige Poolhäuser errichtet, die den Wohnbereich in der warmen Jahreszeit nach Außen verlagern und Spaß für die ganze Familie versprechen! Ein klimafreundliches Heizsystem inkl. Photovoltaikanlage, eine Kühlung sowie die private Tiefgarage sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Projekt im Überblick: - 13 attraktive Eigentumswohnungen mit 2-5 Zimmern - Wohnflächen zwischen ca. 47 m<sup>2</sup> und ca. 192 m<sup>2</sup> zzgl. Garten, Balkon und/oder Terrasse - Tiefgarage mit 13 KFZ-Abstellplätzen - Einlagerungsräume im Erdgeschoss - Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum - Eventbereich mit Küche und WC - bereits fertiggestellt und sofort beziehbar Diese exquisite Wohnung erstreckt sich über 2 Ebenen und bietet Ihnen Freiheit, Ihren Lebensraum ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Im Erdgeschoß erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der nahtlos in die offene Küche übergeht. Ein eigener Weinkeller und ein Wellnessraum ergänzen den Wohlfühlfaktor. Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zum eigenen Garten, der Ihnen nicht nur ein Refugium im Freien bietet, sondern auch die Möglichkeit, sich im privaten Poolbereich mit eigenem Badehaus zu entspannen. Die großzügige Grünfläche mit über 640 m<sup>2</sup> lässt sich in verschiedene Terrassenflächen gliedern, sodass man den ganzen Tag über immer wieder neue Rückzugsorte nutzen kann. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Preis enthalten. Ein Doppelparker kostet € 90.000 und ein Einzelparker kostet € 50.000. Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Qualität und dem Wohlfühlfaktor dieses Projekts und vereinbaren Sie sich gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns! Der Ordnung halber weisen wir auf unserer Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin.