

**Tolle Erdgeschoßwohnung mit Terrasse und Garten-  
Bezugsfertig - Provisionsfrei**



**Objektnummer: 960/74398**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lore-Kutschera-Weg 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	75,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,89 m <sup>2</sup>
Keller:	3,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

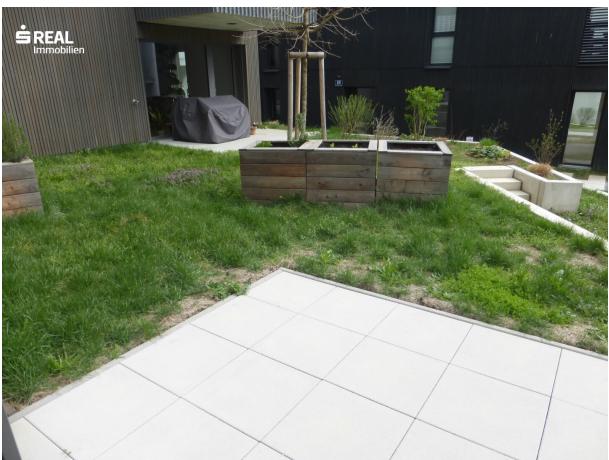


**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

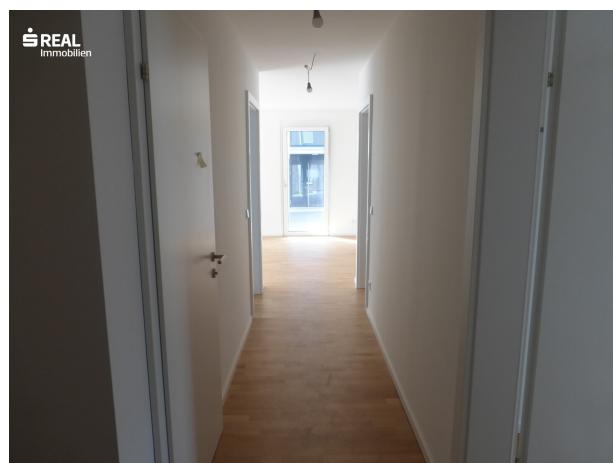
T +43 (0)5 0100 - 26330

**REAL**  
Immobilien



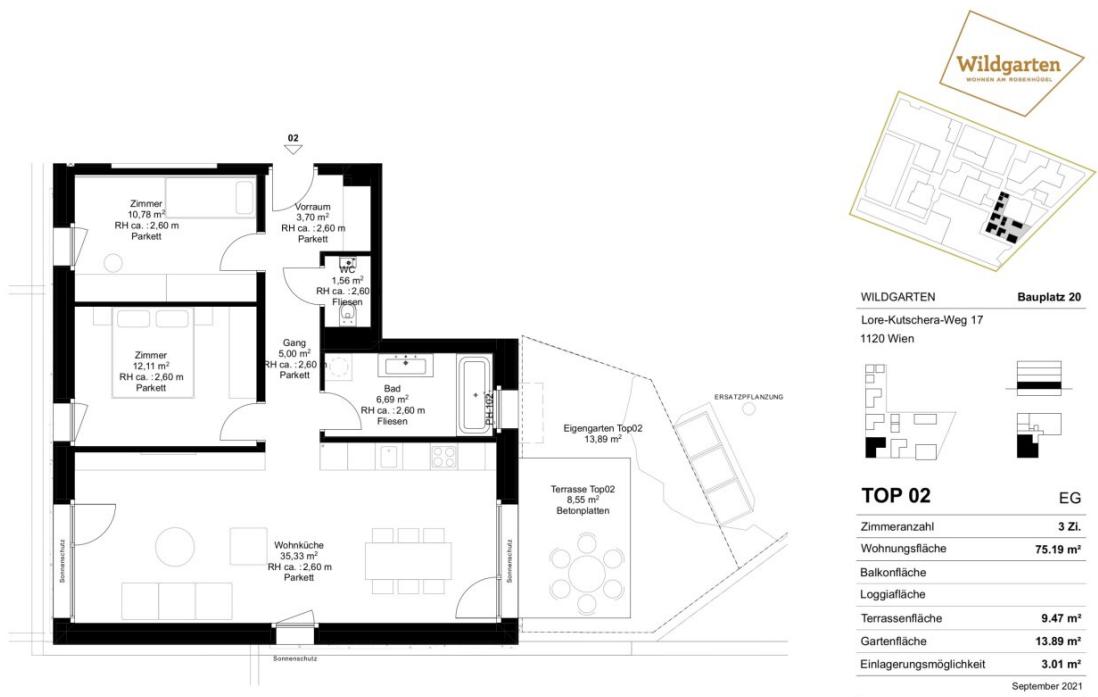
**REAL**  
Immobilien





**REAL**  
Immobilien





0 1 3 5

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 Wohnungsräume, 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 Potrien 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](http://www.wildgarten.wien)  
[www.are.at](http://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 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> noch verfügbar - Verkauf im Edelrohbau
- 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 <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