

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



Top\_01\_T4A1182\_auswahl

**Objektnummer: 1939/162199**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
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:	A+ 0,69
Kaufpreis:	3.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

122.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



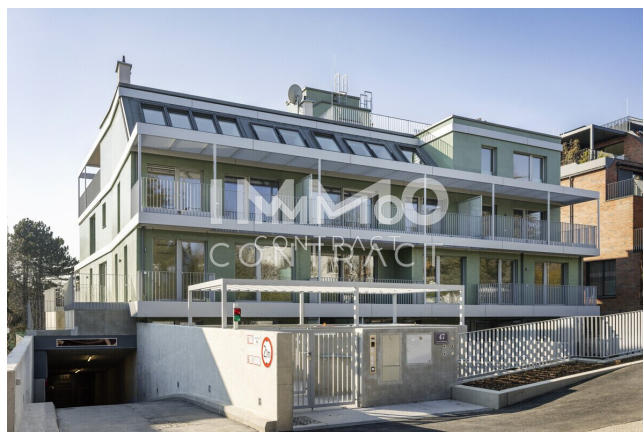
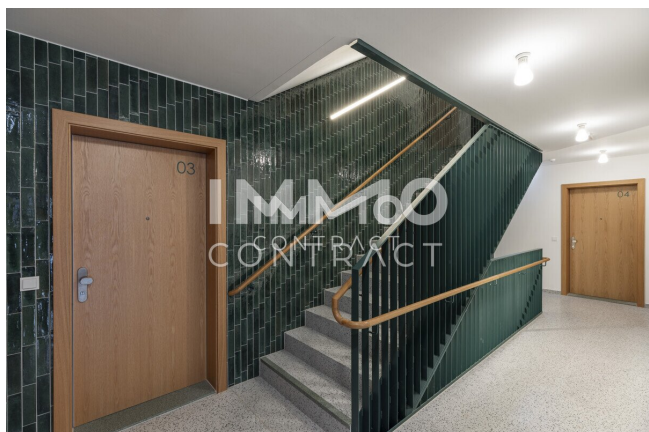








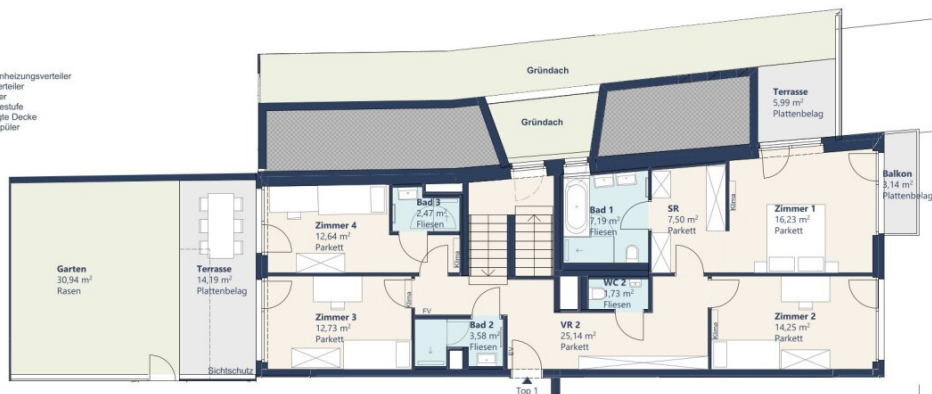








**Legende**  
 FV - Flusssbodenheizungsverteiler  
 EV - Elektro-Verteiler  
 ITV - IT-Verteiler  
 V - Vorlegestufe  
 AD - Abgehängte Decke  
 GS - Geschirrspüler



1. OG



EG

Änderungen in Folge von Behördenauflagen, haustechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten.  
 Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sowie Raumhöhen können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



UNTERER SCHREIBERWEG 47  
 1190 WIEN

### EG+1. OG | TOP 1

WNF	191,74 m²
Balkon	3,14 m²
Terrasse	95,54 m²
Garten	642,99 m²
Badehaus	10,80 m²
RH 2,60 / AD min. 2,25	



ÜBERSICHT

STAND: 25.10.2024



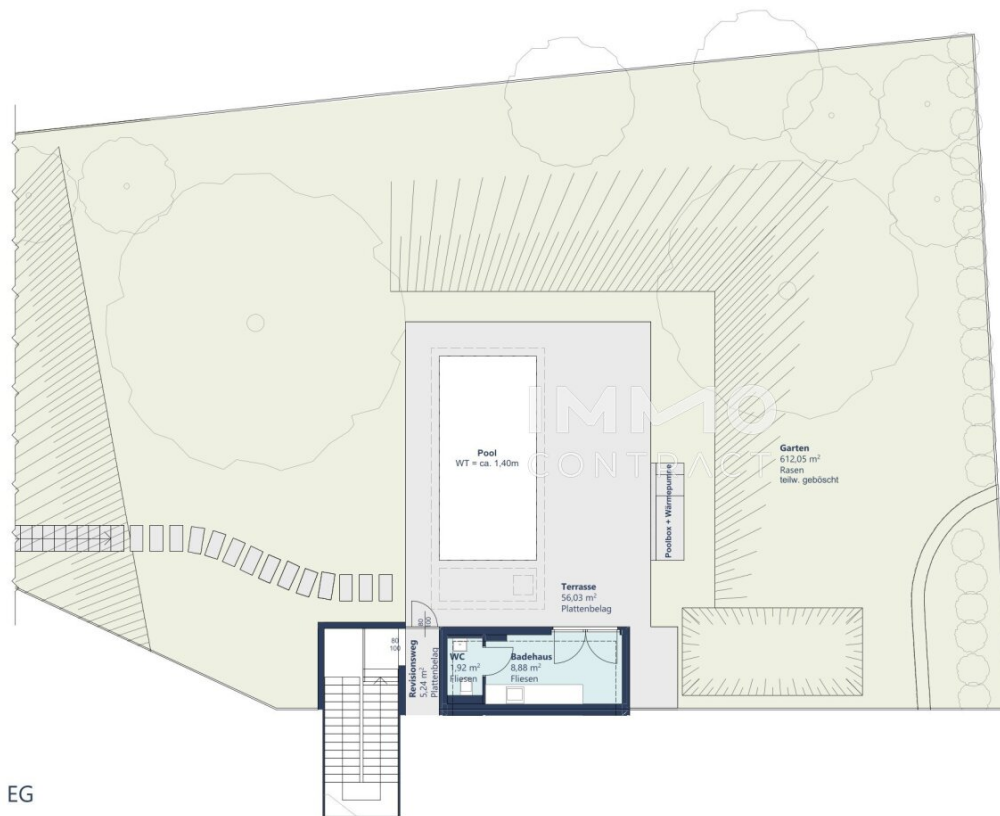
UNTERER SCHREIBERWEG 47  
1190 WIEN

### EG+1. OG | TOP 1

WNF	191,74 m <sup>2</sup>
Balkon	3,14 m <sup>2</sup>
Terrasse	95,54 m <sup>2</sup>
Garten	642,99 m <sup>2</sup>
Badehaus	10,80 m <sup>2</sup>
RH 2,60 / AD min. 2,25	



ÜBERSICHT



EG

Änderungen in Folge von Behördenauflagen, haustechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten.  
Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sowie Raumhöhen  
können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum  
Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht maßgenau und  
definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



STAND: 25.10.2024

## 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



Eindeparker 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.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap