

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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	642,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * 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



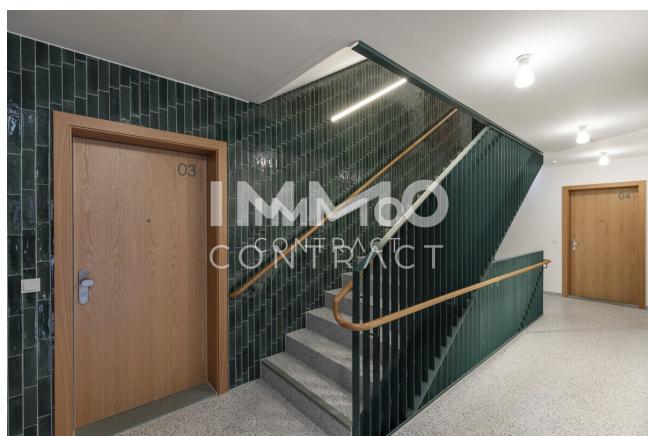


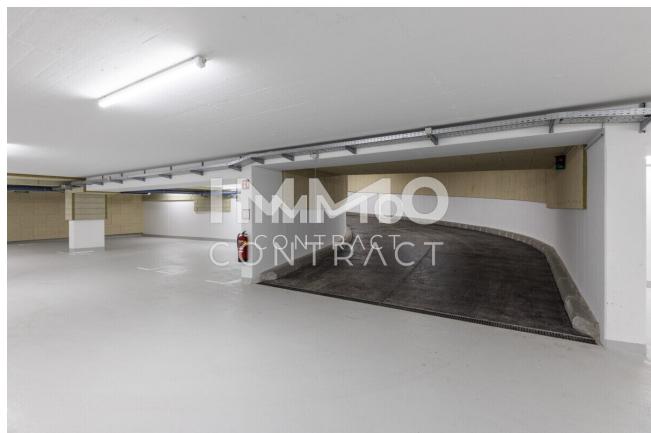


IMMO
CONTRACT

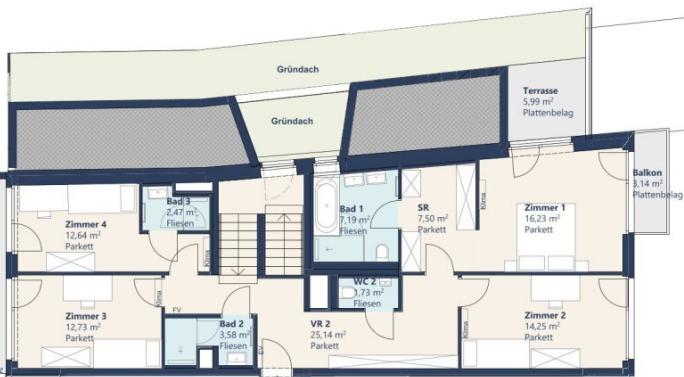


IMMO
CONTRACT





Legende
 FV - Fußbodenheizungsverteiler
 EV - Elektro-Verteiler
 ITV - IT-Verteiler
 ⚡ - Steckdose
 AD - Abgehängte Decke
 GS - Geschirrspüler

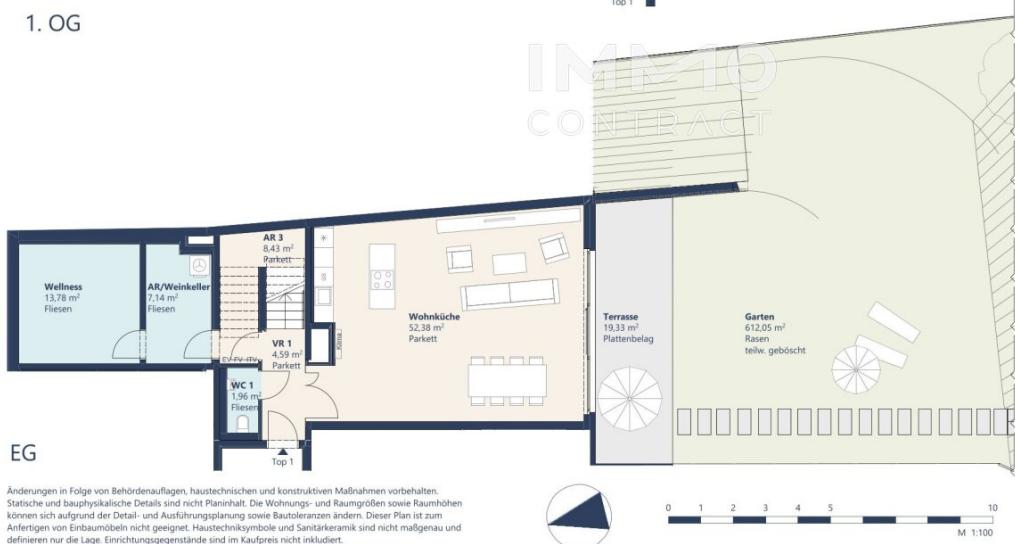


UNTERER SCHREIBERWEG 47
1190 WIEN

EG+1. OG | TOP 1

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

1. OG



IMMO CONTRACT



ÜBERSICHT



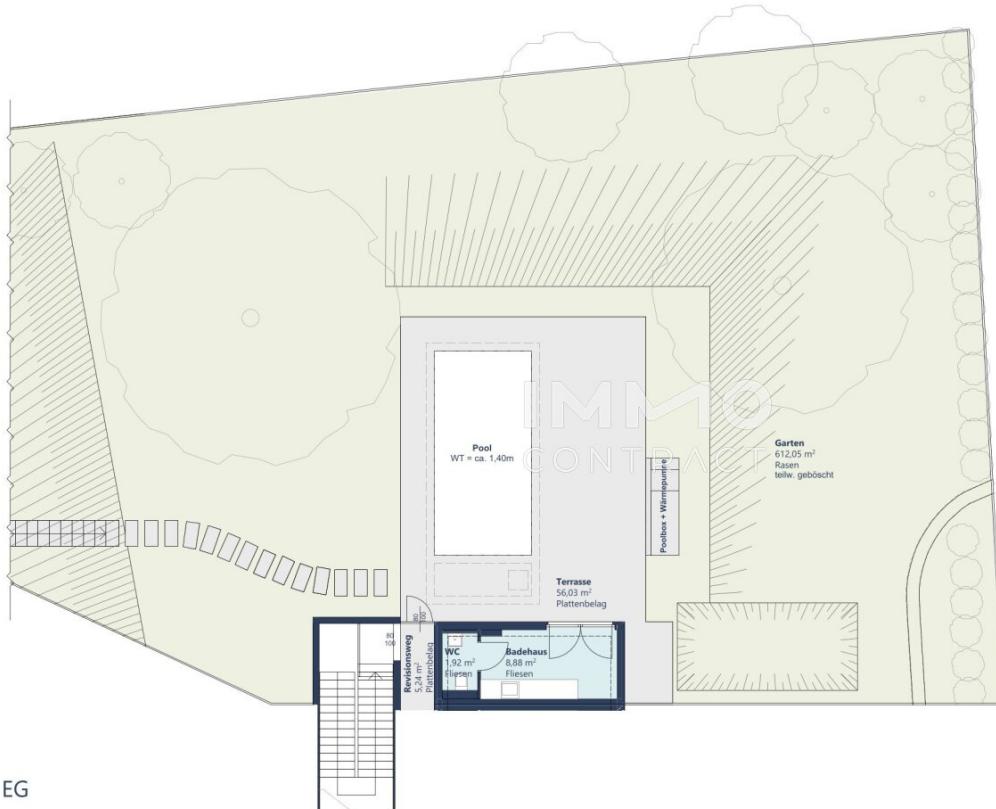
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
M 1:100

STAND: 25.10.2024

EG

Änderungen in Folge von Behördenauflagen, haustechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten.
 Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planvollhalt. 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.

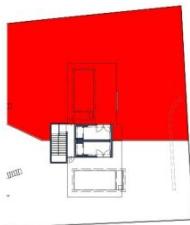
UNTERER SCHREIBERWEG 47
1190 WIEN



EG+1. OG | TOP 1

WNF	191,74 m ²
Balkon	3,14 m ²
Terrasse	95,54 m ²
Garten	642,99 m ²
Badehaus	10,80 m ²

RH 2,60 / AD min. 2,25



ÜBERSICHT

STAND: 25.10.2024

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.



0 1 2 3 4 5 10
M 1:100

Objektbeschreibung

Wohnen in den Weingärten!

Der Untere Schreiberweg liegt idyllisch und doch stadtnah 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 m² und ca. 192 m² 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 m² 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 Doppelkarker kostet € 90.000 und ein

Einelparker 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