

**Wohnen auf höchstem Niveau in den Weinbergen! 3  
Zimmer + ca. 104 m<sup>2</sup> Eigengarten!**



Top\_04\_T4A0784\_auswahl

**Objektnummer: 1939/162204**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	104,44 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

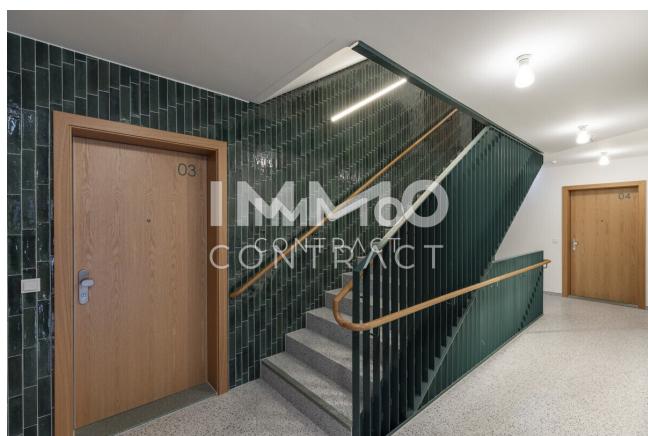


**Mag. Michael Schwabe**

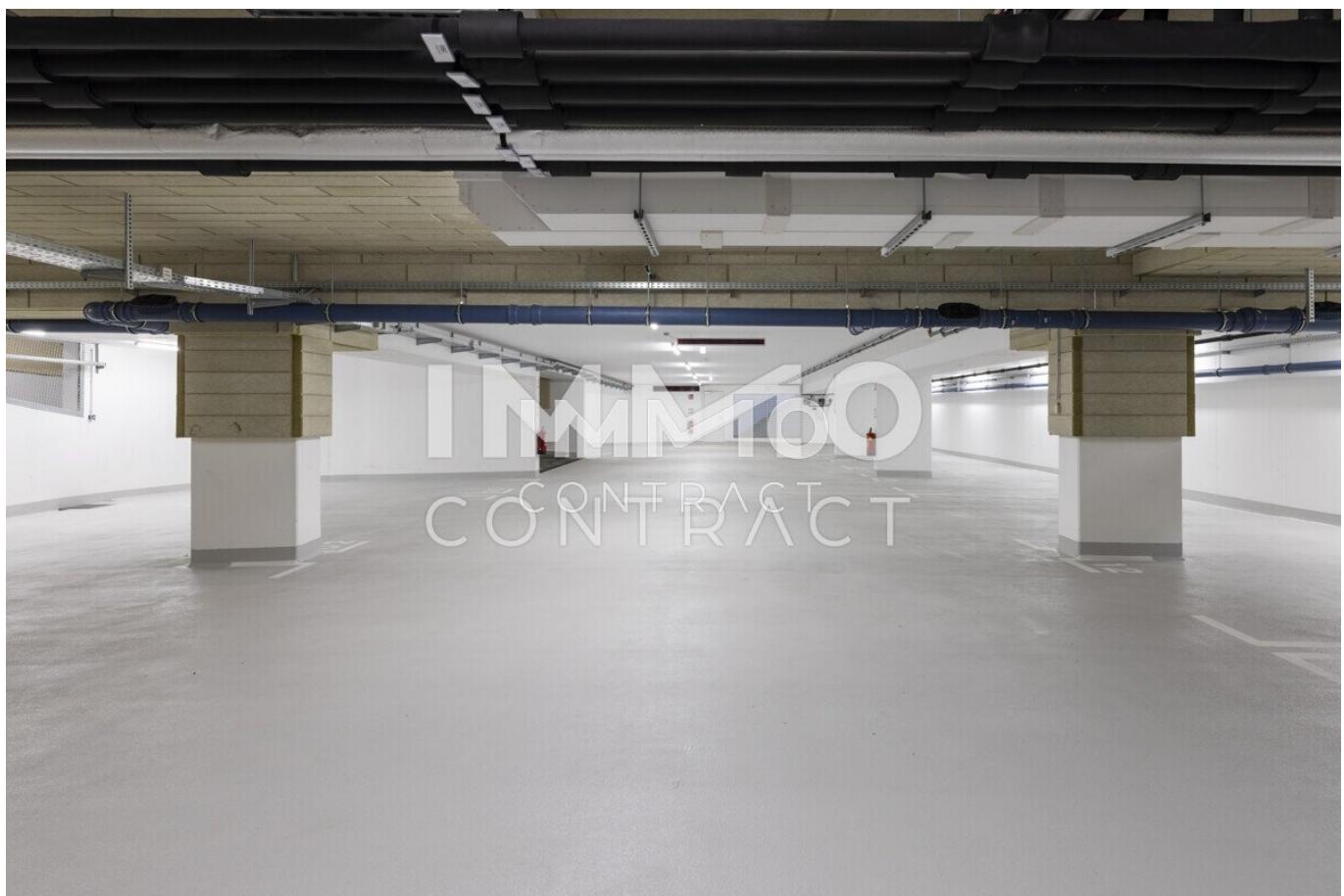
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



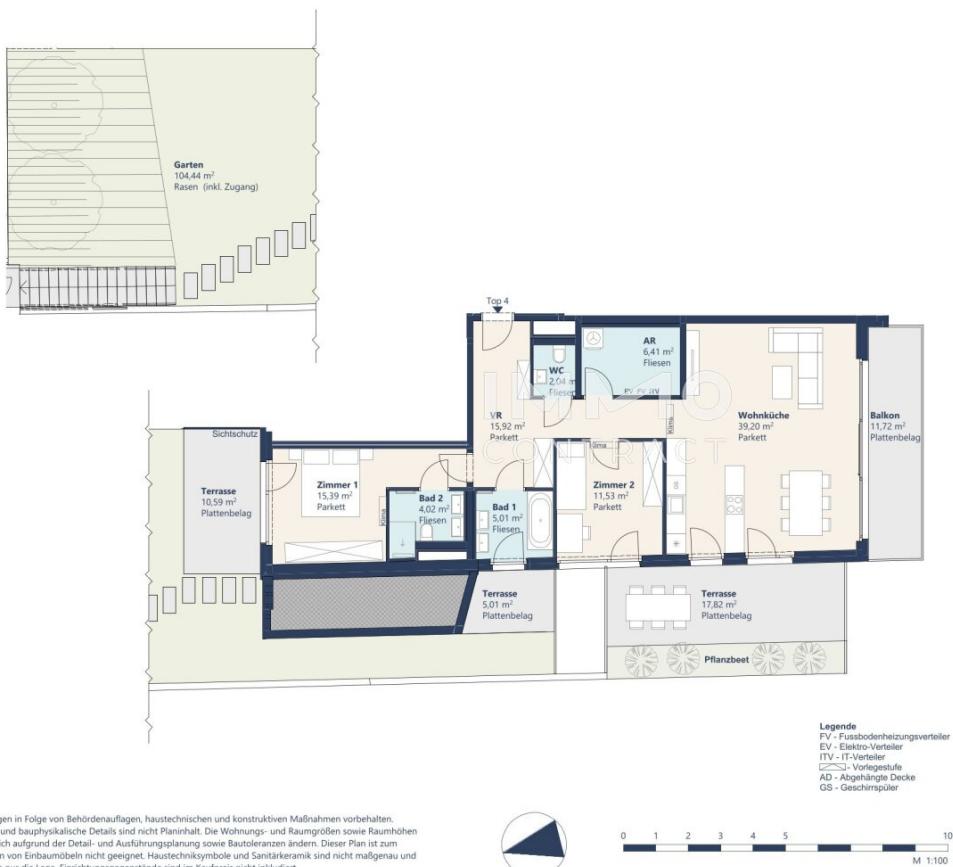








UNTERER SCHREIBERWEG 47  
1190 WIEN



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.

STAND: 25.10.2024

# 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 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

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.

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