

ERSTBEZUG! Traumhafte DG-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung!



Top_10_T4A1542_auswahl

Objektnummer: 1939/162261

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	9,35 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	2.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

75.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



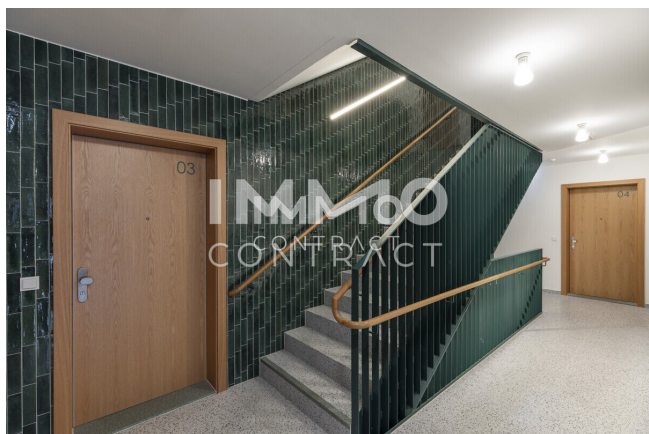
Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

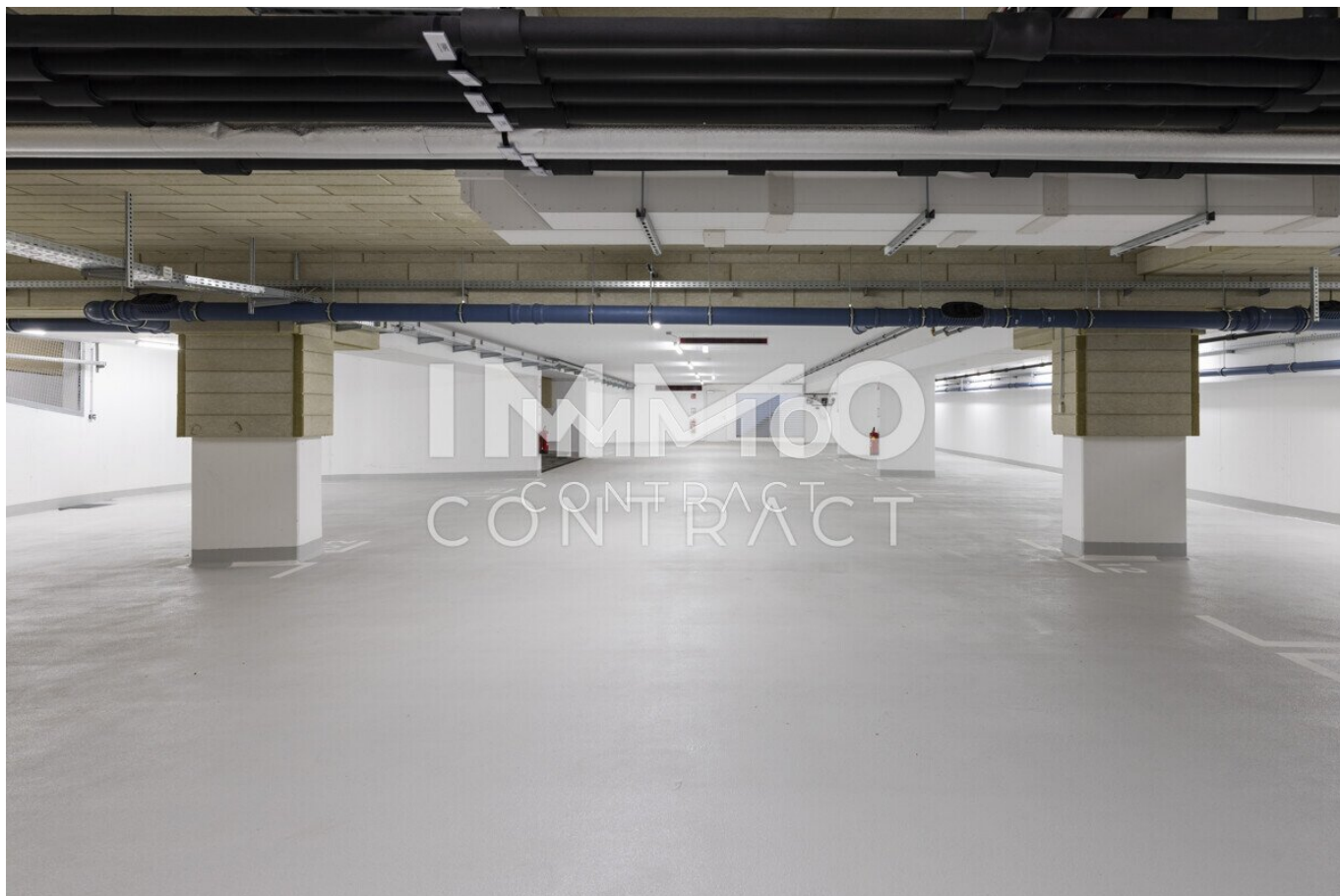












2. DG | TOP 10

WNF	134,87 m ²
Balkon	2,63 m ²
Terrasse	27,41 m ²
Kellerabteil	9,35 m ²
RH 2,60 / AD min. 2,25	



ÜBERSICHT



- Legende**
- FV - Fußbodenheizungsverteiler
 - EV - Elektro-Verteiler
 - ITV - IT-Verteiler
 - Vorlegetrüse
 - AD - Abgehängte Decke
 - GS - Geschirrspüler

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 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

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