

## **TOP Geschäftsfläche in idealer Lage!!**



Projekt

**Objektnummer: 1939/163385**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	101,58 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.238,83 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

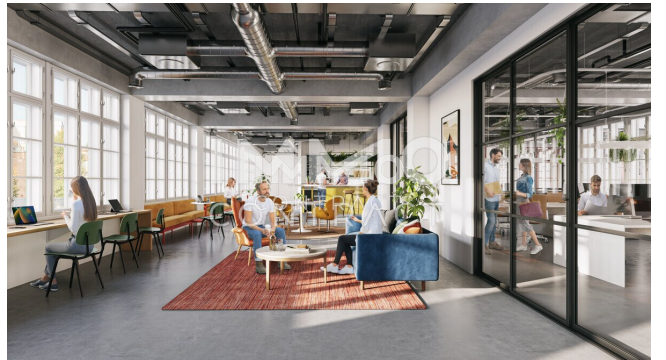


**Walter Adelman**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 0699 1196 1979  
H +43 699 1196 1979









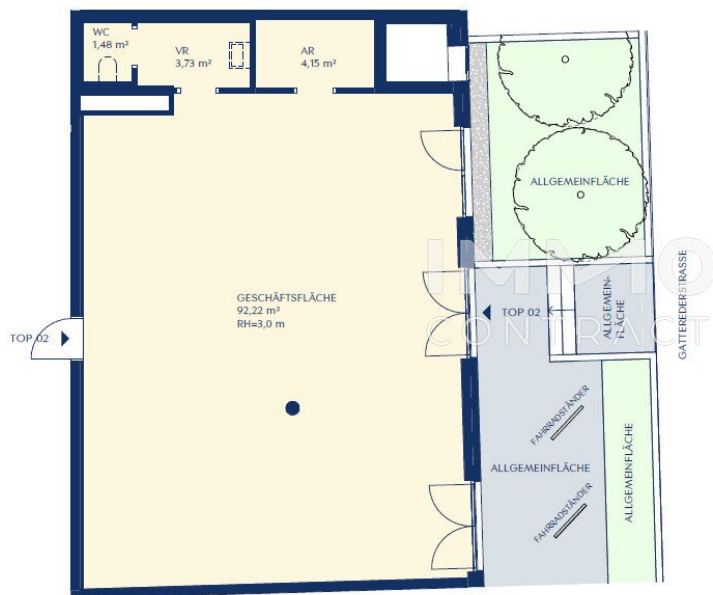








Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



# Zwei bis Neun

Endemanngasse 9  
1230 Wien



TOP 02	HAUS E
ERDGESCHOSS	
GESCHÄFTSFLÄCHE	92,22 m²
NEBENRÄUME	9,36 m²
NUTZFLÄCHE GESAMT	101,58 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 82	2,60 m²
KAUFPREIS	XXX,XXX €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- + KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊞ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUMHÖHE
- ESTRICH BELAGSFERTIG

# Objektbeschreibung

City Garden: Ihr neuer Wohnraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach

Am Rosenhügel entsteht ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, historische Details und eine nachhaltige Lebensweise harmonisch miteinander verbindet. Das Ensemble umfasst vier stilvolle Neubauten und ein liebevoll revitalisiertes Bestandsgebäude, das mit seinem besonderen Charme begeistert. Mit insgesamt 130 Wohnungen, die von einem bis fünf Zimmern reichen, bietet das Projekt eine Vielzahl an Wohnlösungen – vom kompakten Rückzugsort bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten und sorgt so für Lebensqualität in jeder Lebensphase.

Für Komfort sorgen eine Tiefgarage mit direkten Liftfahrten zu den Gebäuden, Stellplätze für PKWs und Motorräder (teilweise mit E-Ladestationen) sowie moderne Gemeinschaftsräume wie ein Paketraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Die großzügig gestalteten Außenflächen mit Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Das historische Bestandsgebäude, eine ehemalige Kleinbahnfabrik, wird mit viel Feingefühl revitalisiert. Die großzügigen Raumhöhen von etwa drei Metern, kombiniert mit eindrucksvollen Fensterfronten, schaffen eine außergewöhnliche Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Neben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen entstehen hier stilvolle Dachgeschoss-Maisonetten und flexible Gewerbeflächen, die modernen Anforderungen gerecht werden.

Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO<sub>2</sub>-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

Die Fertigstellung ist für ca. Herbst 2027 geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap