

**Großzügige Ordination/Praxis im Edelrohbau –
Wohnquartier Wildgarten – PROVISIONSFREI für
Käufer:innen**



Objektnummer: 965/920

Eine Immobilie von s REAL Kommerz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lore-Kutschera-Weg
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	124,12 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	8,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,73 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	472.100,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

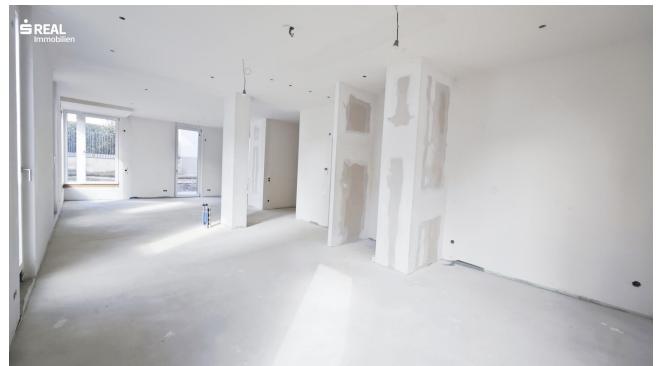
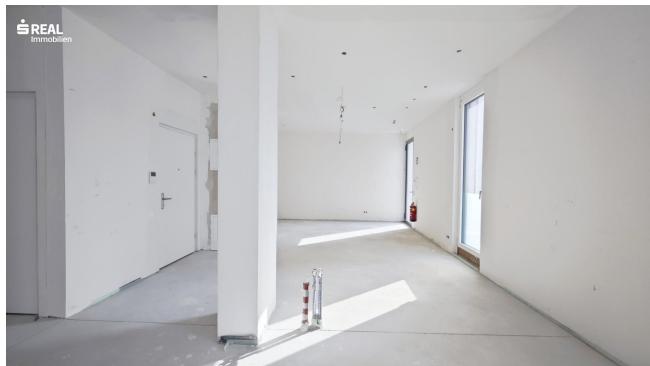
Ihr Ansprechpartner

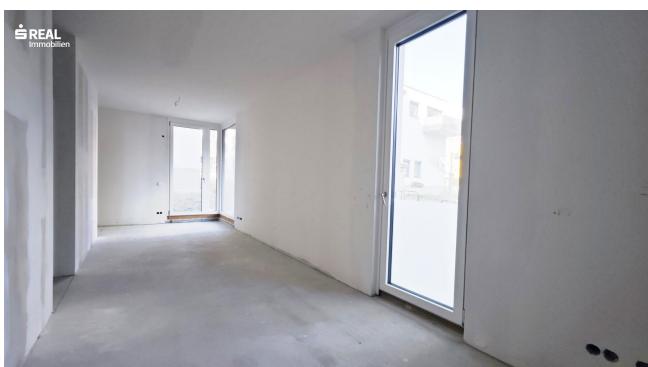


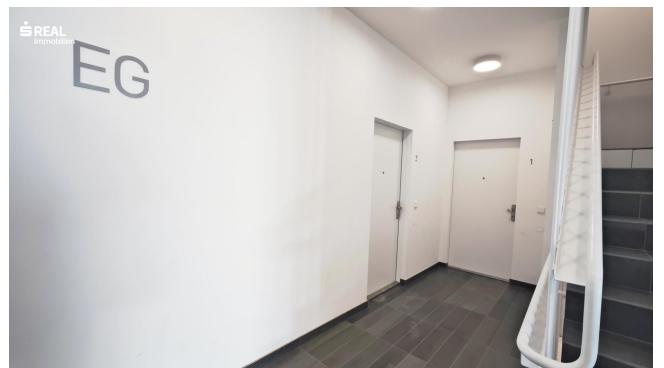
Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

REAL
Immobilien







REAL
Immobilien



REAL
Immobilien

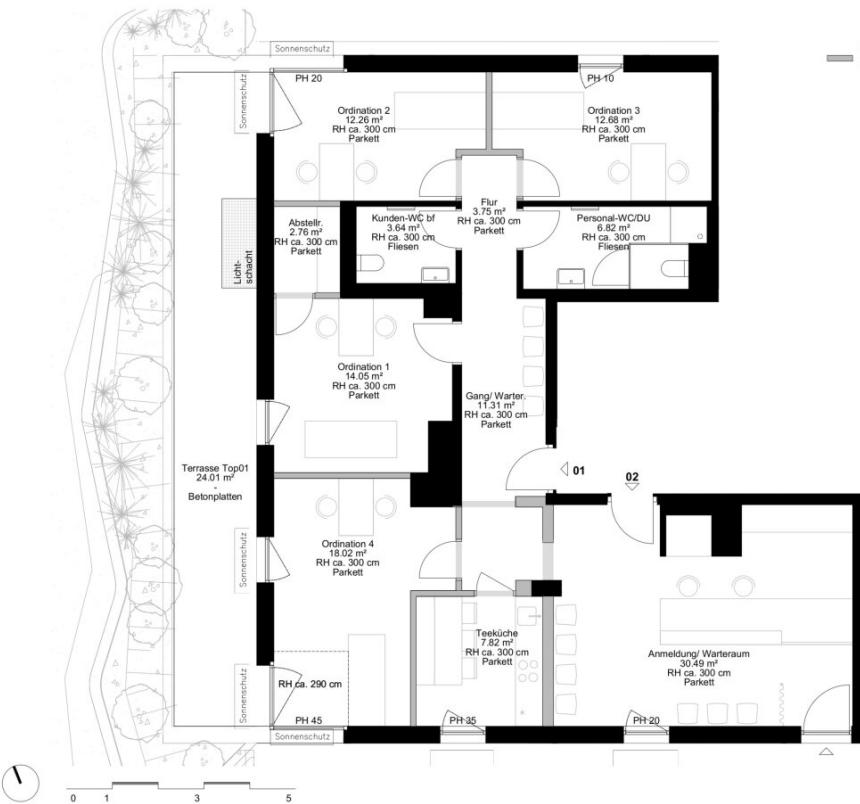


REAL
Immobilien



REAL
Immobilien





Wand optional,
nachträgl. herstellbar

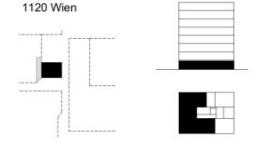
Wildgarten

WOHNEN AM ROSENHÜGEL



WILDGARTEN Bauplatz 11

Lore-Kutschera-Weg 12
1120 Wien



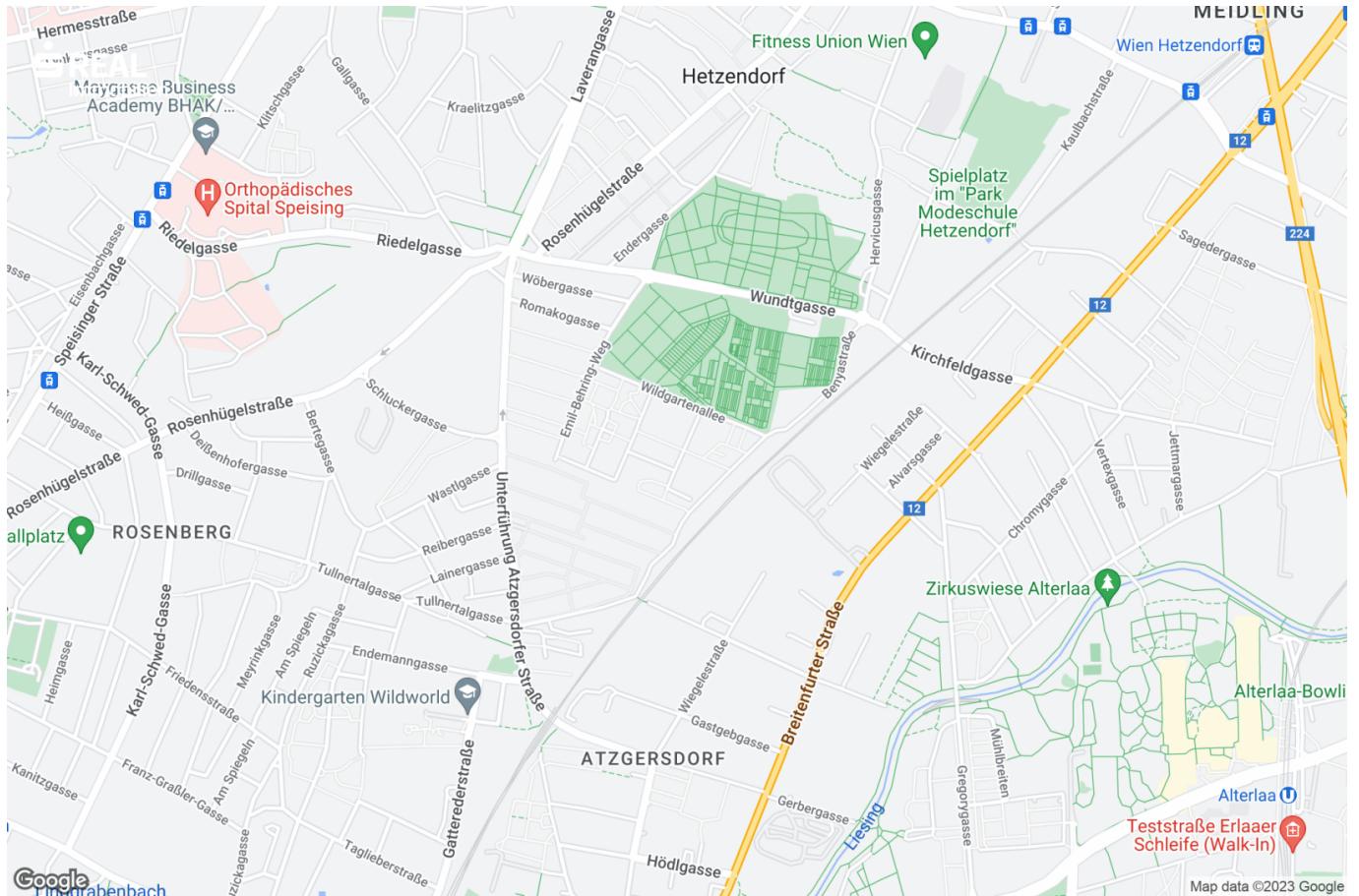
TOP 01 + 02 EG

Zimmeranzahl	Ordination (4 Zi.)
Nutzfläche	123.62 m² (- 126.40 m²)
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	24.01 m²
Gartenfläche	
Einlagerungsmöglichkeit	12.10 m²
September 2021	
Verkauf	
s REAL Immobilien	
T +43 50100 - 26230	
neubau@sreal.at	
www.wildgarten.wien	
www.are.at	

Ein Projekt der

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE

Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möbelung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möbelungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnikeinrichtungen, abgesehen von den technischen Anforderungen des Betreibers, sind nicht im Lieferumfang enthalten. Decken sowie Potrien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoß eines 8-stöckigen Wohnhauses, das im Juni 2023 fertiggestellt wurde.

Das Büro verfügt über ca. 124m² Nutzfläche, aufgeteilt auf 5 Räume, eine Teeküche, ein Duschbad mit WC und ein separates Kunden-WC. Zusätzlich hat das Büro eine westseitig ausgerichtete Terrasse und ein Kellerabteil im Untergeschoß des Hauses. Die Erschließung erfolgt entweder über den Haupteingang des Wohnhauses oder auch über einen separaten Eingang von außen.

Die Übergabe des Büros erfolgt im Edelrohbau. Einzig das Badezimmer und WC werden verfliesst und mit Sanitärausstattung ausgestattet sein.

Auf Wunsch senden wir Ihnen weitere kaufrelevante Unterlagen zu. Senden Sie uns dazu eine Anfrage und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung weiter.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Nettopreis für Anleger/Investoren. Es werden noch 20% Umsatzsteuer hinzugerechnet.

Ein Projekt der ARE

Im Wildgarten, 12. Bezirk, wurden die letzten Eigentumswohnungen soeben fertiggestellt und sind bereit für ihre neuen Bewohner:innen. Der Wildgarten ist ein vielseitiges Wohnquartier, das sowohl urbane und ländliche Qualitäten verbindet und für ein gemeinschaftliches Miteinander steht.

Das autofreie Quartier verfügt über eine sehr vielseitige Bebauung sowie zahlreichen Grünflächen, Ruhe- und Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten und Naschhecken und einem offenen Freiraumkonzept. Das Nachbarschaftszentrum bietet zusätzliche Indoor-Räumlichkeiten wie Büros, Veranstaltungsräume und einer Werkstatt. Zusätzlich gibt es im Wildgarten einen Co-Working Space, wo flexibel oder auch dauerhaft Arbeitsplätze gemietet werden können.

Das Infrastrukturangebot bietet derzeit einen Billa direkt im Wohnqaurtier sowie eine Pizzeria. Für alle jene, die ein Auto besitzen, können Tiefgaragenplätze in der Sammelgarage gemietet werden. Außenliegende Parkplätze stehen entlang des Quartiers zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinie 63A gewährleistet (Richtung U4 Meidling Hauptstraße und U6 Niederhofstraße). Ab vorauss. 2032 wird es eine neue S-Bahn Station in der Benyastraße geben, mir dir man dann in wenigen Minuten zum Bahnhof Meidling gelangt.

Highlights Bauplatz 11+20:

- 9 Häuser in verschiedenen Größen
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- autofreies Gelände
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten und Naschgärten
- Kindergarten und Spielplätze im Grünen
- Billa direkt am Gelände
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- provisionsfrei für Käufer:innen
- www.wildgarten.wien/wohnungsfinder

Provision Interessent: PROVISIONSFREI

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <3.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap