

**Preisreduktion! Vorsorgewohnung: Garten Residenz –  
Vorsorgen in exklusiver Lage!**



**Objektnummer: 41948**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schweizertalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	629.729,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
USt.:	22,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

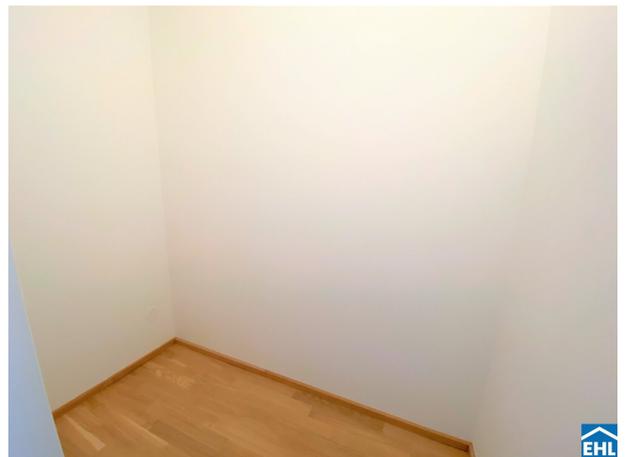
## Ihr Ansprechpartner



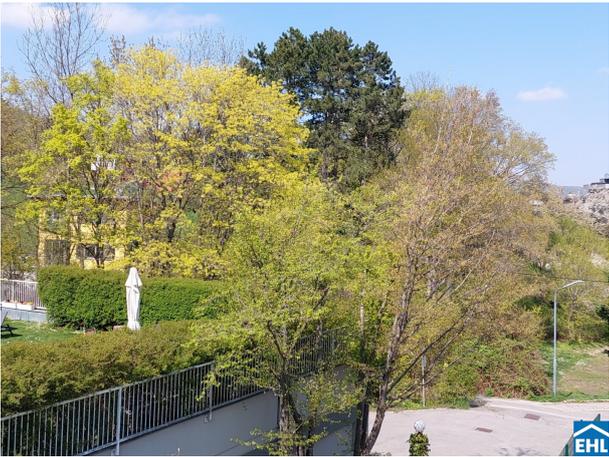
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











1 m 5 m



TOP 24



Symbolfoto

**TOP 24** 

DG  
3 ZIMMER

Wohnfläche ..... 76,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse..... 84,60 m<sup>2</sup>

LAGE



OBJEKTADRESSE

1130 WIEN, Schweizerstraße 39



EIGENTUMER

Da Vinci Exclusive GmbH  
1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 37A

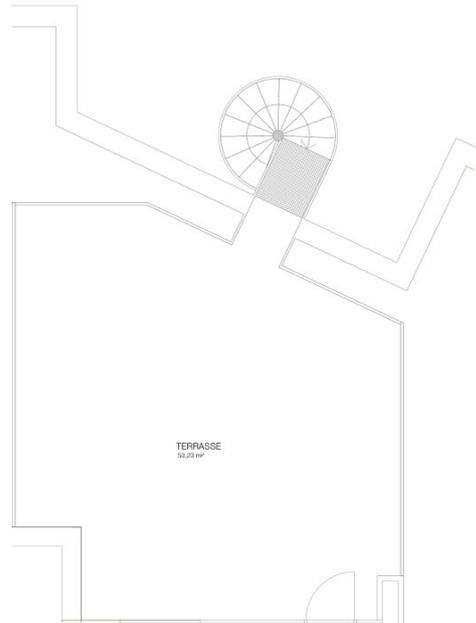
Tel.: +43-1-962 10 - 0  
Fax: +43-1-962 10 - 99

Web: [www.davincigroup.eu](http://www.davincigroup.eu)  
E-Mail: [gartenresidenz@davincigroup.eu](mailto:gartenresidenz@davincigroup.eu)

18.06.2020



1 m 5 m



TERRASSE  
84,60 m<sup>2</sup>

 TERRASSE  
TOP 24



Symbolfoto

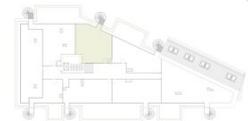
## TOP 24



T  
3 ZIMMER

Wohnfläche ..... 76,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse..... 84,60 m<sup>2</sup>

### LAGE



### OBJEKTADRESSE

1130 WIEN, Schweizeralstraße 39



### EIGENTUMER

Da Vinci Exclusive GmbH  
1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 37A  
Tel.: +43-1-962 10 - 0  
Fax: +43-1-962 10 - 99  
Web: www.davincigroup.eu  
E-Mail: gartenresidenz@davincigroup.eu

18.06.2020



# Objektbeschreibung

## **Exklusiv. Ruhig. Grün. - Wo Wohnträume wahr werden!**

Das Wohnhaus befindet sich auf einer Anhöhe über Wien, in der einzigartig grünen und ruhigen Villengegend des 13. Bezirks. Am Rande des Lainzer Tiergartens, in absoluter Bestlage von Ober St. Veit, entsteht ein unvergleichliches Objekt mit insgesamt 30 Wohneinheiten und zusätzlichen Garagenstellplätzen.

Alle der 2-5 Zimmerwohnungen verfügen über großzügige Freiflächen. Die intelligent entworfenen Grundrisse bieten sowohl für Familien als auch Singles perfektes Wohnambiente. Jedes Produkt und Detail, von Türknauf bis Dachschindel, wurde liebevoll ausgewählt und rundet das Design des Hauses ab. Die großen Fensterfronten lassen die Wohnräume erhellen und in die grüne Umgebung eintauchen.

Die "**Garten Residenz**" ist somit ein ideales Investment für all jene, die nicht nur an dem exzellenten Konzept des Projekts, sondern auch an der beeindruckenden Lage interessiert sind.

## **Ausstattung:**

- Grundrisse zwischen 41 und 162 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung
- Klimaanlage in allen Wohnungen
- Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- KNX-Bussystem
- Haussatellitenanlage
- Edle Parkettboden Eiche geölt in den Wohnräumen
- Elegante Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen (Format 30x60)

## **Öffentliche Anbindung:**

- U-Bahnlinie U4 „Ober-St.-Veit“
- Straßenbahnlinie 10, 52, 60
- Buslinien 54A, 54B

In unmittelbarer Nähe, im dörflichen Ober-St.-Veit, befinden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Nahversorgung (Billa, Spar, Felber, Bäckerei Schwarz, DM, Pagro etc.).

## **Das Projekt wird provisionsfrei für den Kunden angeboten!**

Fertigstellung: bereits erfolgt

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.**

Hier kommen Sie zum virtuellen Rundgang von Top 24:

<https://immosearch.viewin360.co/share/50VTD/collection/7JISp?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <750m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap