Wohnen am Heuberg: Erstbezug mit toller Raumaufteilung und großzügigem Balkon

Objektnummer: 583140

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,78 m²
Gesamtfläche:	135,50 m²
Lagerfläche:	4,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,67 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	895.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

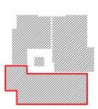
Ihr Ansprechpartner

Viola Dollinger

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien

SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



GARTEN

BALKON / TERRASSE

WOHNUNG / PARKETT

WOHNUNG / FEINSTEIN

TOP 03. OBERGESCHOSS

VORRAUM | 14.46m²
ABSTELLRAUM | 3.70m²
BAD | 4.64m²
WC | 1.47m²
BAD/WC | 6.15m²
ZIMMER | 18.00m²
ZIMMER | 14.38m²
ZIMMER | 13.70m²
WOHNKÜCHE | 37.27m²

BALKON 1 | 6.64m²
BALKON 2 | 15.07m²

FREIFLÄCHE GESAMT 21.72m²

WOHNFLÄCHE GESAMT 113.78m²
LAGERFLÄCHE 4.40m²

ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG, INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

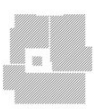
ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

M 1:100

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN

SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



GARTEN

BALKON / TERRASSE

WOHNUNG / PARKETT

WOHNUNG / FEINSTEIN

ÜBERSICHTSPLAN

OBERGESCHOSS

ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG, INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

M 1:250

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN

Objektbeschreibung

Wohnen am Heuberg - und das in perfekt geschnittenen Garten- und Terrassenwohnungen

Mit dieser Lage kaufen Sie sich nicht nur ein Stück Natur, sondern auch ein Stück Kultur. Warum das so ist?

Die Schrammelgasse ist nach den "Erfindern" des Volklieds benannt, die ab dem Jahr 1884 "alle Stückln" gespielt haben - "alle Stückln" spielen übrigens auch die soeben belagsfertig gestellten Wohnungen. Ob Gartenwohnung mit Pool oder Penthouse: Derzeit stehen noch alle Varianten zur Verfügung! Selbstverständlich sind alle Wohnungen barrierfrei zu begehen, nachhaltig gebaut worden und bieten den idealen Raum zur Entspannung. Besonders an dem Projekt ist die Lage mitten am Heuberg. Sie genießen Vogelgezwitscher von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang und hinter den mächtigen Baumkronen des Wienerwalds glitzert die Skyline des modernen Wien. Auch die international bekannte Architekten Adolf Loos und Margarete Schütte-Lihotzky sind mit diesem Stück Wien verbunden. In den 1920er-Jahren entwickelten sie das Projekt "Heubergsiedlung", eine richtungsweisende Architektur, die sich bis in die Schrammelgasse erstreckte.

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auch auf der Projekthomepage: https://schrammelgasse.wohnen-am-wienerwald.at/

Ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit:

- Nachhaltige und langlebige Materialien
- Hochmoderne Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher
- Vorbereitung für die E-Ladestation in der Garage

Der Blick über die gesamte Stadt!

Auf rund 114m² Wohnfläche erstreckt sich diese genial aufgeteilte Balkonwohnung, die Ihnen den Atem rauben wird. Bereits beim Eintreten in den 2024 fertiggestellten Neubau genießen Sie einen wundervollen Stadtblick, der eindrucksvoller kaum sein kann. Sei es von der großzügigen Wohnküche, einem der drei hochmodern ausgestatteten Schlafzimmer sowie einem der beiden Balkone mit einer Gesamtfläche von rund 22m² - das unverbaubare Panorama erschafft ein Gefühl der Freiheit.

Zwar besticht die Raumaufteilung bereits durch die beiden großzügig angelegten Badezimmer sowie die zwei davon getrennten Toiletten - doch auch der Abstellraum darf nicht fehlen. Ganz besonders ist jedoch der hohe Wohnkomfort - Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion,

bodentiefe Duschen sowie Echt-Holzparkett sind nur einige der zahlreichen Beispiele!

Doch sowohl die Gebäudeausstattung als auch die Energieeffizienz machen dieses Wohnerlebnis zu etwas ganz besonderem. Sei es durch die Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher, die PV-Anlage oder die elektrische Beschattung - in Sachen Energie wurde an alles gedacht. Das Gebäude ist zudem mit einer großzügigen Tiefgarage und einem Fahrradabstellraum ausgestattet, selbstverständlich ist auch die Barrierefreiheit gegeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.