# Perfekte Symbiose aus Design & Funktionalität

**Objektnummer: 80172**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Zeillergasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 68,57 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 23,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 465.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 186,78 € |
| **USt.:** | 18,68 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

1.OG | **TÜR 5**

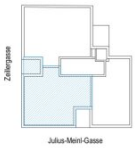
0 1 2 5 m
1:50

N

# Mokka

Zeillergasse 2 | 1170 Wien

## Tür 5
1.Obergeschoss




| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 68,57 m² |
| Loggia | 6,15 m² |
| **WNFL GESAMT** | **74,72 m²** |

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

| | |
|---|---|
| AHD | Abgehängte Decke |
| AR | Abstellraum |
| EV | Elektroverteiler |
| MV | Medienverteiler |
| FBHV | Fußboden-Heizkreisverteiler |
| WM | Waschmaschine |
| HT | Handtuchtrockner |
| FPH | Fertigparapethöhe |
| DFF | Dachflächenfenster |
| LRH | Lichte Raumhöhe |
| KV | Kemperventil |
| REVI | Revisionsöffnung Zähler |

**Planverfasser:**
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

**Bemerkung:**
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs und Raumgrössen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

**Planstand** vom 01.

EHL

# Objektbeschreibung

**Smart. Nachhaltig. Zeitlos**

Eintreten, wohlfühlen und bleiben – urbanes Flair mit modernem Komfort verbinden.

**Das Projekt:**

Das fünfstöckige Wohnhaus fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet innovative Akzente. Die 15 Eigentumswohnungen sind ideal für Singles, Paare und Jungfamilien. Mit 2 bis 3 Zimmern und großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen bieten sie viel Raum zum Entspannen.

Hier findet die Zukunft des Wohnens mit einem innovativem Wärme- und Temperierungssystem statt.

- CO2-neutrales Heiz- und Kühlsystem
- Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie
- 9 Tiefensonden mit je 150 Laufmetern zur Gewinnung von Erdwärme
- PV-Anlage mit 9 kWp Leistung zur Stromerzeugung
- Einsparung von 24 Tonnen CO2 jährlich
- Überschuss-Einspeisung ins öffentliche Netz
- Nachhaltige Senkung der Betriebskosten für Wärme und Kühlung

Das Projekt überzeugt durch feine Details, die sofort ins Auge fallen. Hier finden Sie alles, was urbanes Leben angenehm macht.

**Die Ausstattung:**

- Eichenparkettböden in allen Wohnräumen
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit integrierten Außenrollläden
- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung
- Bauteilaktivierung in den Decken sorgt im Sommer für angenehmes Raumklima (Free-Cooling)
- Vorbereitung für Smarthome-System mit kontaktlosem Zugang
- Zeitlose Architektur mit klaren Linien und modernen Elementen

**Die Umgebung:**

Die Zeillergasse 2 liegt in einem charmanten, urbanen Viertel mit einer guten Mischung aus Wohnhäusern, Kultur und Grünflächen.

Die Wohnungen profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche

Verkehrsnetz. Die Straßenbahnlinie 43 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie in etwa 15 Minuten direkt zum Schottentor im Zentrum Wiens. Zudem ist die S-Bahn-Station „Hernals“ in der Nähe, von wo aus Sie mit der S45 in andere Bezirke und weiter in Richtung Westbahnstrecke gelangen. Der nächste U-Bahn-Anschluss ist die U6-Station „Alser Straße“, etwa 10 Minuten entfernt, was die Verbindung zu weiteren Stadtteilen erleichtert.

Freizeit und Kulinarik lassen hier keine Wünsche offen. Der nahe gelegene Kongresspark bietet das Freibad und Grünflächen für Spaziergänge, Joggen oder gemütliches Verweilen. Wer es sportlicher mag, findet in der Umgebung Fitnessstudios und Yoga-Studios. Für Naturfreunde ist der Wienerwald mit seinen Wander- und Radwegen nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Flucht ins Grüne. In der Umgebung gibt es zahlreiche Cafés, Restaurants und Gasthäuser, die sowohl traditionelle Wiener Küche als auch internationale Spezialitäten anbieten. Besonders die Gegend um die Hernalser Hauptstraße bietet viele kulinarische Optionen, von gemütlichen Beisln bis hin zu modernen Restaurants.

Kulturell hat die Umgebung ebenfalls viel zu bieten. Das Metropol, ein bekanntes Wiener Kleinkunsttheater, befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet ein vielfältiges Programm aus Kabarett, Musik und Theater. Ebenfalls erwähnenswert ist das Wiener Vorstadtmuseum, das interessante Einblicke in die Geschichte der Wiener Vororte bietet. Dank der guten Anbindung sind auch die großen Kulturinstitutionen im Stadtzentrum, wie die Wiener Staatsoper oder das Burgtheater, in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet die Zeillergasse 2 in Hernals eine attraktive Wohnlage, die urbanes Leben mit Natur, Kultur und Kulinarik verbindet.

**Bezugsfertig**

**Kaufpreis Stellplatz: EUR 32.000,-**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap