ZWEI MAL ZWEI | Exklusive, zentral begehbare Doppelhaushälfte | Leben in bester Nachbarschaft | Balkon, Terrassen & Garten | HAUS 1

Objektnummer: 243

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Schwed-Gasse 137
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	45,00 m²
Keller:	41,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien

DMT

DMT

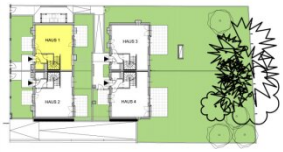
ZWEI MAL ZWEI

BAUTRÄGER:
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
RATHAUSSTRAßE 15/7, 1010 WIEN

KARL SCHWED GASSE 137
1230 WIEN

HAUS 1
KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	
EG	41,24M²
1 OG	44,90M²
DG	31,74M²
SUMME WOHNNUTZFLÄCHE	117,88M²
TERRASSE EG	13,5M²
TERRASSE DG	11,58M²
SUMME TERRASSE	24,64M²
WEG	8,16M²
BALKON 1OG	4,65M²
GARTEN EG	44,56M²
KELLER	41,06M²



ERDGESCHOSS

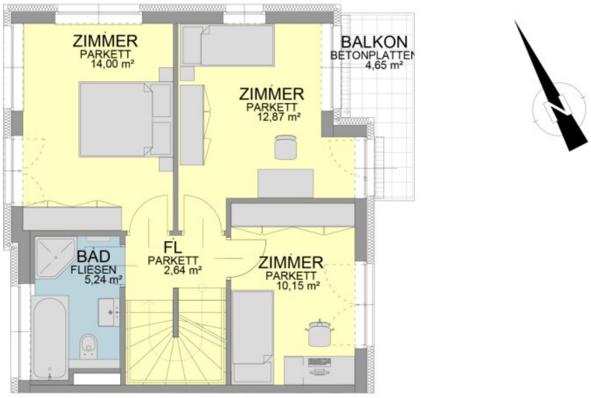
LAGEPLAN

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellen Gegenständen haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die Wohnungsgrössen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

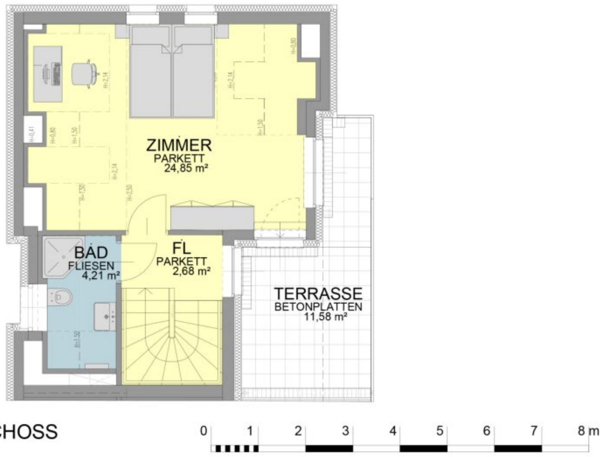
DATUM: 21.11.2021

ZWEI MAL ZWEI

BAUTRÄGER:
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
RATHAUSSTRAßE 15/7, 1010 WIEN



1 OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

KARL SCHWED GASSE 137
1230 WIEN

HAUS 1
1 OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	
EG	41,24M²
1 OG	44,90M²
DG	31,74M²
SUMME WOHNNUTZFLÄCHE	117,88M²
TERRASSE EG	13,5M²
TERRASSE DG	11,58M²
SUMME TERRASSE	24,64M²
WEG	8,16M²
BALKON 1OG	4,65M²
GARTEN EG	44,56M²
KELLER	41,06M²

1 OBERGESCHOSS

LAGEPLAN

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellen Gegenständen haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die Wohnungsgrössen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.11.2021

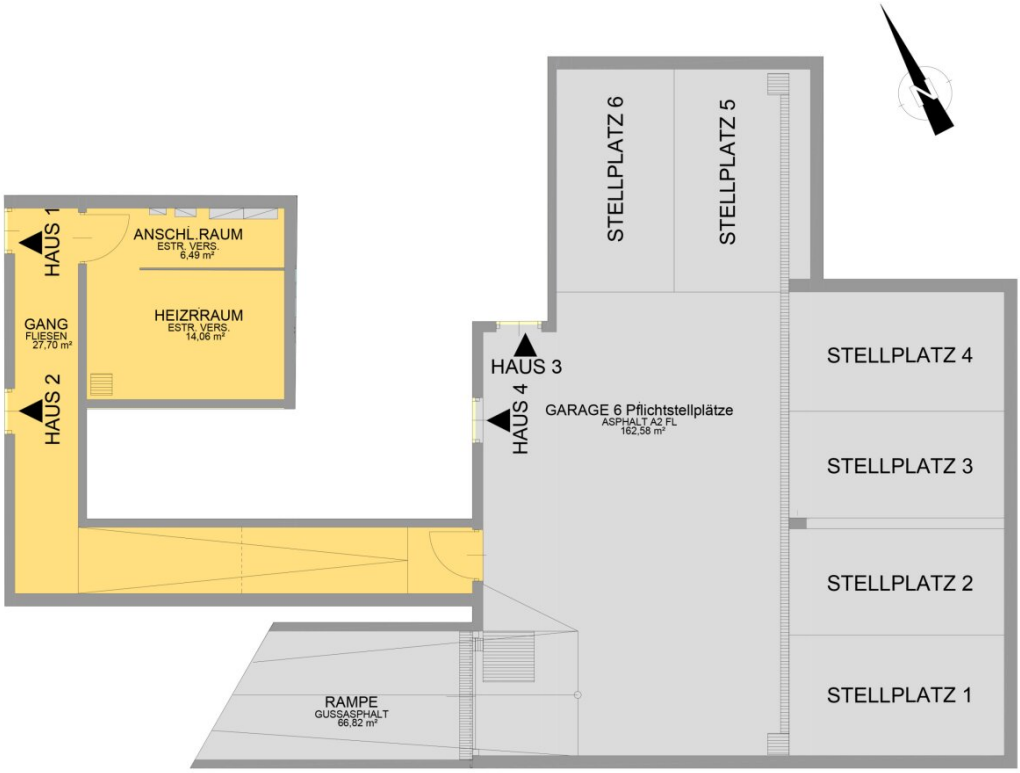
ZWEI MAL ZWEI

BAUTRÄGER:
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
RATHAUSSTRAßE 15/7, 1010 WIEN

KELLERGESCHOSS - GARAGE

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenständen haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die Wohnungsgrössen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.11.2021



KELLERGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 6 7 8 m

Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

DAN Küchen Purkersdorf
Linzerstraße 45
3002 Purkersdorf
Fachberater: Michael Schermann, Telefon: 02231/61781,
E-Mail: office@dan-purkersdorf.at

Perspektive

10.12.2021

Impuls-Immobilien
Karl-Schwed-Gasse
1230 Wien

CARAT, V2021.14.0.0, #118977

Objektbeschreibung

ZWEI MAL ZWEI

Exklusive Doppelhäuser am Fuße des Rosenhügels

Im schönen **Mauer**, am Fuße des Rosenhügels und in unmittelbarer Umgebung von gemütlichen Heurigen und Weingütern entsteht das **exklusive Wohnprojekt „ZWEI MAL ZWEI“**. In der Karl-Schwed-Gasse werden zwei sehr **privat anmutende Baukörper** errichtet, die sich optimal in das umliegende Grünland integrieren. Jedes **Doppelhaus** beherbergt zwei exklusive, großzügige Wohneinheiten mit attraktiven Freiflächen.

Jedes der vier modernen und mit viel Liebe zum Detail geplanten Häuser verfügt über **5 bis 6 Zimmer** mit Wohnflächen von in etwa **120 m²** zuzüglich Keller und ermöglicht TOP Lebensqualität, mit guter Stadtanbindung und Infrastruktur. Durch die **private Lage** im schönen Mauer, genießen Sie hier die Vorzüge von Entspannung im Grünen trotz der Vorteile einer attraktiven Nähe zur City und der guten Erreichbarkeit.

Die beiden Gebäude verfügen über **6 komfortable Tiefgaragenabstellplätze**.

Die beiden Doppelhäuser sind ab **Anfang 2025 bezugsfertig**.

Weitere Details zum gesamten Projekt finden Sie auch unter: www.zweimalzwei.at

HAUS 1

DIE ECKDATEN

- Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen zzgl. Keller
- 5 – 6 Zimmer
- ca. 118 m² Wohnnutzfläche plus 41 m² Keller
- Räume zentral begehbar

- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- 2 vollausgestattete Bäder mit Badewanne/Dusche
- 3 WCs
- Balkon im OG
- Terrasse im DG
- ca. 45 m² Gartenfläche mit zwei Terrassen

DAS HAUS

ERDGESCHOSS

Über einen **Vorraum** gelangt man in das ca. **36 m² große Wohn-/Esszimmer**. Rechtsseitig ist Platz für eine offene Küche. **Große Glasfenster** sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in die **beiden Eigengärten**. Der eine Gartenbereich ist östlich orientiert und verfügt über ca. 9 m² **Terrasse**, der andere westlich mit 5 m² Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein **WC** mit Fenster und Handwaschbecken von LAUFEN.

OBERGESCHOSS

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Dieses bietet **drei gut geschnittene Räume** (10 m², 13 m², 14 m²), einen ca. 5 m² großen östlich orientierten **Balkon** sowie ein **Tageslicht-Badezimmer**. Dieses ist mit WC und Waschtisch von LAUFEN, einer Dusche mit Glas-Duschtrennwand, einer Badewanne, Markenarmaturen von HANSGROHE und einem Sprossen-Handtuchwärmer bereits voll und hochwertig ausgestattet.

DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss bietet viel Platz für ein großes Doppelbett, einen Kasten und

beispielsweise einen Arbeitsbereich. Alternativ könnte der große Raum auch abgetrennt werden und so zwei Zimmer mit je ca. 12 m² geschaffen werden. Auch auf dieser Ebene gibt es ein **Badezimmer** mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC und eine herrliche fast **12 m² große Terrasse**.

KELLERGESCHOSS

Der große **Keller** mit ca. 41 m² bietet drei individuell nutzbare Bereiche, viel Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Das besondere PLUS: Durch die **hauseigene Tiefgarage** gelangen Sie durch Ihren privaten Eingang trockenen Fußes direkt ins Haus!

Ein Tiefgaragenstellplatz wird um zusätzliche € 30.000,- verkauft.

DIE AUSSTATTUNG

Die Häuser sind standardmäßig hochwertig ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff-Fenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
- Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Terrasse mit Kemper-Wasserventil
- Klimaanlagenvorbereitung im ganzen Haus

Bad:

- Waschtisch, WC und Badewanne von LAUFEN
- Markenarmaturen von HANSGROHE

- Handtuchheizkörper

- Dusche mit Markenbrause von HANSGROHE

Natürlich können auch individuelle Wünsche oder Änderungen (gleichwertig oder höherpreisig gegen Aufzahlung) im jeweiligen Bauabschnitt berücksichtigt werden.

DIE LAGE

Genießen Sie **absolute Lebensqualität in City-Nähe**. Die „ZWEI MAL ZWEI“ liegen in der gut angebundenen Karl-Schwed-Gasse **in Mauer bei Wien** am Fuße des Rosenhügels. Durch die gute Anbindung an die **Südautobahn**, sind Sie in wenigen Minuten auf der Tangente oder mittels Triesterstraße direkt in der City.

Öffentlich genießen Sie hier ebenso wie mit dem Auto eine gute Anbindung: Zu Fuß erreichen Sie in ca. **10 Minuten den Bahnhof Atzgersdorf** und sind dort mittels Schnellbahn flink in allen Teilen der City. Direkt vor der Haustüre befindet sich eine **Busstation**, mit der Sie schnell und bequem zum Bahnhof Atzgersdorf oder nach **Hietzing zur U-Bahn-Linie U4** gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre schnell zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen das nur 7 Autominuten entfernte **Riverside-Einkaufszentrum** und die nur eine Viertelstunde entfernte **SCS** mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie ins Grüne zieht: In nur 10 Minuten erreichen Sie den weitläufigen **Lainzer Tiergarten** mit schönen Waldspielplätzen für Kinder, Bächen, Wanderwegen und zahlreichen Kraftorten im schönen **Maurerwald**. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch zahlreiche **Heurigen, Weingüter und Restaurants** die zu kulinarischer Entspannung einladen.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art (zB Zusendung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung etc.)

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Werfen Sie gerne auch einen Blick auf alle weiteren Doppelhäuser dieses Projekts unter:
www.zweimalzwei.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <675m
Klinik <1.650m
Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen
Schule <350m
Kindergarten <525m
Universität <3.900m
Höhere Schule <5.150m

Nahversorgung
Supermarkt <700m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige
Geldautomat <675m
Bank <675m
Post <850m
Polizei <1.675m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <675m
U-Bahn <2.875m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap