

**\*\* AKTION nutzen! \*\* Historische Eleganz & Moderne - Der "Hidden Garden".**



**Objektnummer: 63619**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Pyrkergasse                              |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                                |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 57,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Garten:                       | 60,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 114,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,54                            |
| Kaufpreis:                    | 495.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 110,33 €                                 |
| USt.:                         | 11,03 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



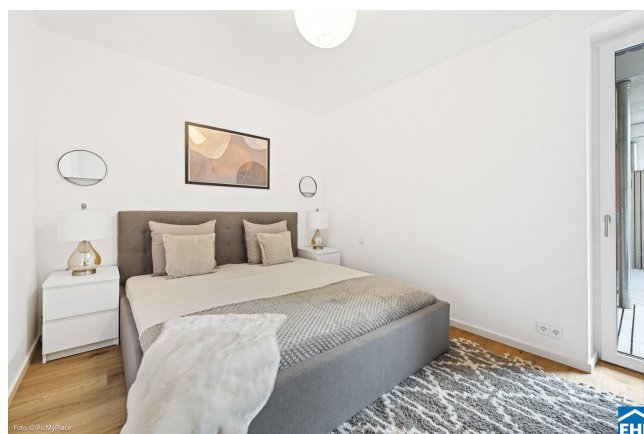
**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







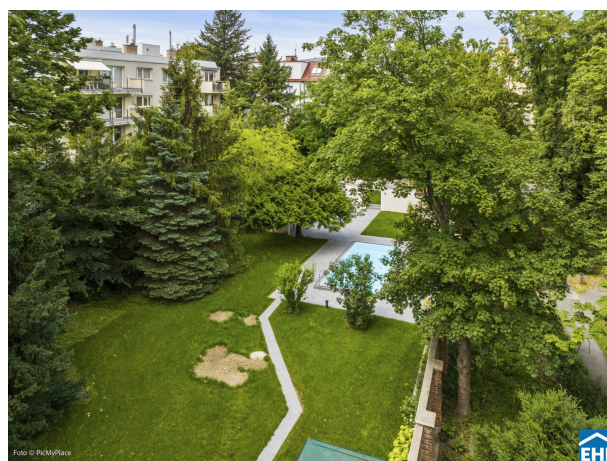










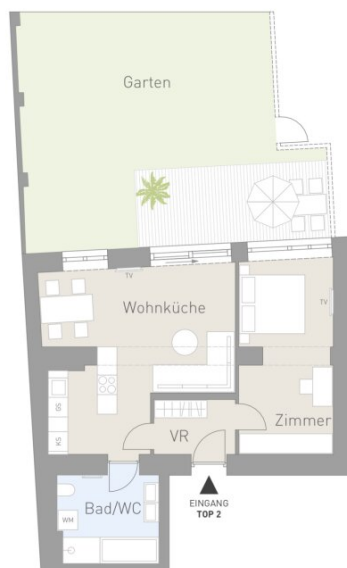








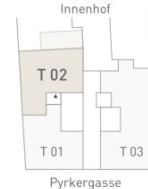
# PYR25 1190 Wien, Pyrker-gasse 25



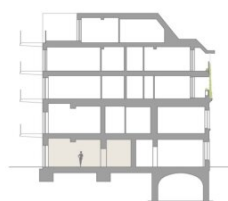
## LEGENDE

KS ..... Kühlschrank  
WM ..... Waschmaschine  
GS ..... Geschirrspüler  
VR ..... Vorraum

## LAGE



## SNITT



## RÄUME

VR ..... ca. 4,2m<sup>2</sup>  
Wohnküche ..... ca. 27,5m<sup>2</sup>  
Zimmer ..... ca. 17,0m<sup>2</sup>  
Bad/WC ..... ca. 8,2m<sup>2</sup>  
Garten ..... ca. 60m<sup>2</sup>



OBEN / IMMOBILIEN-  
AUF ENTWICKLUNG GMBH

Flächen können aufgrund von Bautoleranzen abweichen. Die abgebildeten Möbel sind nur symbolisch und nicht Vertragsgegenstand. Küchenanschlüsse vorbereitet.



WOHNFLÄCHE ca. 57 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 60 m<sup>2</sup>

## TOP 02 / EG



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Gesund wohnen, nachhaltig leben: Holz als Basis für Ihr modernes Zuhause.

Im Hidden Garden, einem einzigartigen Wohnbauprojekt, setzen wir bewusst auf Holz als zentralen Baustoff, der nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch einen positiven Einfluss auf die Nachhaltigkeit und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß hat. Holz schafft ein gesundes Raumklima, reguliert die Raumtemperatur auf natürliche Weise und sorgt für bessere Luftqualität. Die Pyrker gasse 25 kombiniert historische Eleganz und moderne Ausstattung, indem sie das charmante Altbau-Gebäude ab dem dritten Stockwerk durch einen modernen Neubau ergänzt. Der Gemeinschaftsgarten mit Pool lädt Bewohner dazu ein, die Natur zu genießen und zu entspannen.

Willkommen im Hidden Garden, wo modernes Wohnen im Einklang mit der Natur Ihr Wohlbefinden steigert und gleichzeitig zu einer nachhaltigen Lebensweise beiträgt.

Das Projekt:

Die Wohnungen beeindrucken durch gut durchdachte Grundrisse, die eine optimale Nutzung des Raumes gewährleisten und somit ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Von gemütlichen Gartenwohnungen bis hin zu großzügigen Penthouse-Apartments mit atemberaubendem Blick über die Stadt – hier ist für jeden Geschmack und Anspruch etwas dabei.

- Historisches Stadthaus mit modernster Technik
- 11 Eigentumswohnungen
- Parkähnliches Grundstück
- Outdoor Pool mit Gemeinschaftsgarten
- Wellnessbereich mit Sauna
- Private Freifläche zu jeder Wohnung wie Balkon, Loggia oder Terrasse
- 52 – 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 2 – 5 Zimmer
- Ruheoase in der Stadt
- Energieausweis Altbau: HWB: 114,4 kWh/m²a, fGEE: 1,54
- Energieausweis Neubau: HWB: 35 kWh/m²a, fGEE: 0,77

Lassen Sie sich beeindrucken mit einem Flug über das Projekt: <https://youtu.be/mTN7jcT0Z6s>

Die Ausstattung:

Einziehen und wohlfühlen - die insgesamt 11 Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten ausreichend Platz für Ihren persönlichen Wohnraum. Um eine durchwegs attraktive und bequeme Wohnatmosphäre zu erzeugen, werden heimisches Parkett, Feinsteinzeug sowie moderne Fliesen von Marazzi Group im Badezimmer verwendet. Das Badezimmer ist ausgestattet mit hochwertigen Laufen-Markenprodukte und Dornbracht Armaturen. Ein zusätzliches Highlight ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit einem Pool im Innenhof, welcher als Ihr privater grüner Rückzugsort fungiert und die Wohnanlage perfekt abrundet.

- Top Innendesign am Puls der Zeit
- Holz- Alufenster von Katzbeck mit teilweise außenliegendem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Videogegensprechanlagen
- Smart Home System



Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bereits fertiggestellt!

3% Kundenprovision

Vorbehaltlich Änderungen!

Die Lage und Infrastruktur:

In dieser bezaubernden Umgebung entfaltet sich der Hidden Garden, der zwei Welten in perfekter Harmonie vereint - das pulsierende Stadtleben und das erfrischende Wohnen im Grünen! Einerseits bietet dieses einzigartige Quartier eine hervorragende öffentliche Anbindung sowie eine Fülle an Geschäften des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Schlendern Sie durch die charmante Döblinger Hauptstraße, wo Boutiquen und Restaurants ihre verlockenden Schätze präsentieren. Tauchen Sie ein in die Geschichte und den Duft der berühmten Bäckerei Stumpf, die bereits im Jahr 1768 gegründet wurde und bis heute mit ihren köstlichen Backwaren die Sinne verzaubert. Nur wenige Schritte weiter erwartet Sie das Blumenmädchen mit seinem malerischen Blumenladen, in dem Sie sich von einer Fülle an Farben und Düften inspirieren lassen können.

Neben unzähligen Restaurants, finden Sie hier auch zahlreiche Schulen und Kindergärten, die eine liebevolle Bildungsumgebung für die jüngsten Bewohner bieten.

Eine ideale Infrastruktur sorgt dafür, dass der Alltag reibungslos funktioniert und Ihnen alle Annehmlichkeiten zur Verfügung stehen, die Sie benötigen.

Tauchen Sie ein in diese pulsierende Gemeinschaft, die voller Leben und Möglichkeiten ist.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie: 10A, 38A, 39A

U-Bahn: U4 Station Heiligenstadt

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage: https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/pyrkergasse-25-1190-wien](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/pyrkergasse-25-1190-wien) sowie auf der [Projekthomepage https://www.hidden-garden.at/](https://www.hidden-garden.at/). Oder holen Sie sich gleich einen ersten

Eindruck über dieses [Video!](https://www.youtube.com/watch?v=kdjgRdELQHw) <https://www.youtube.com/watch?v=kdjgRdELQHw>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.