

**Wohnraum selbst gestalten, so individuell wie Sie –
Einzigartige Wohnung im Wildgarten**



Hausansicht 3

Objektnummer: 68448

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lore-Kutschera-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,62 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	385,70 €
USt.:	38,57 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

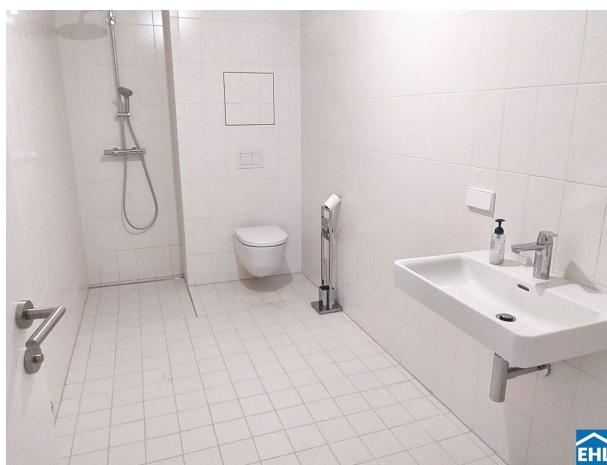
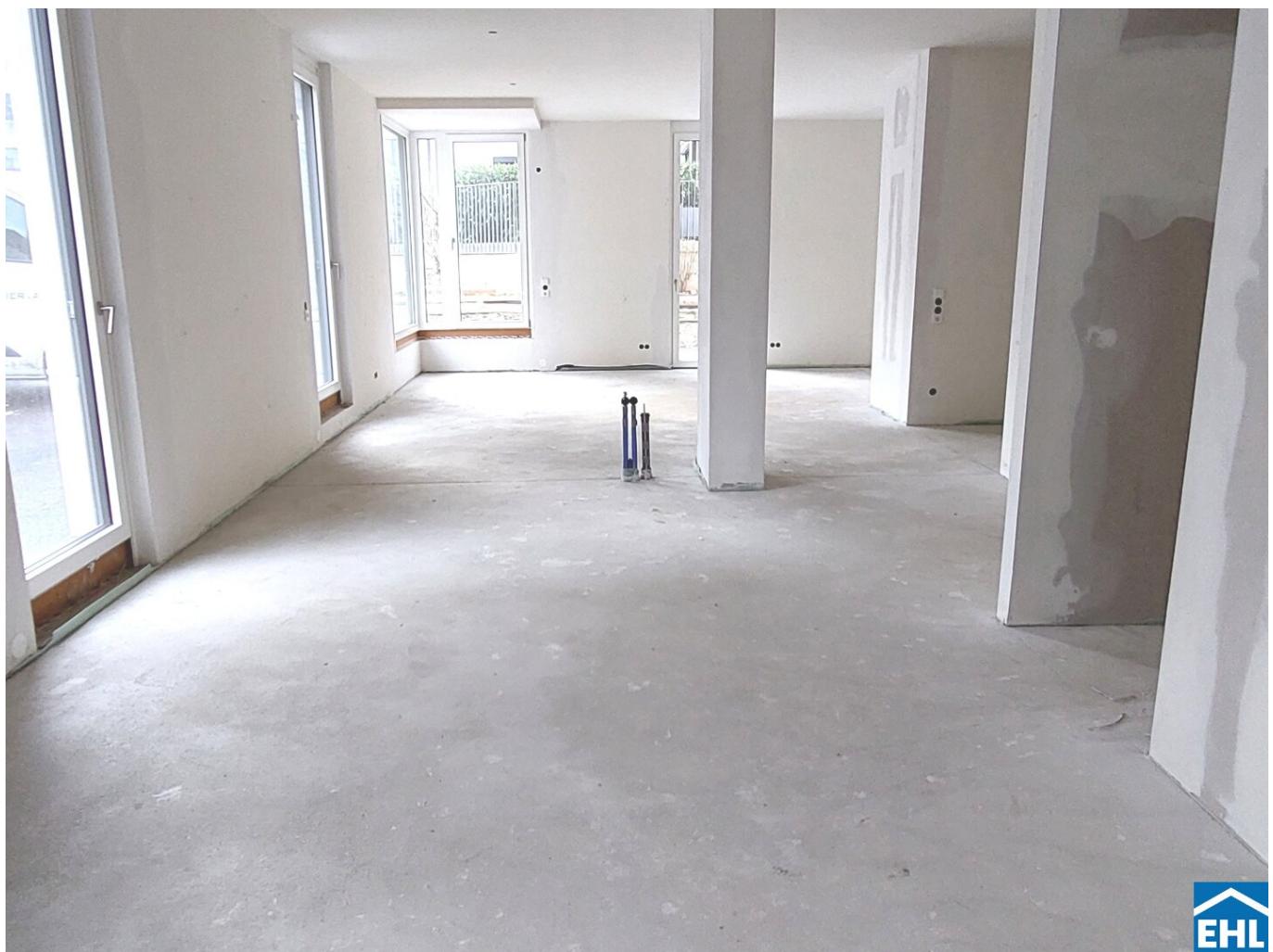
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

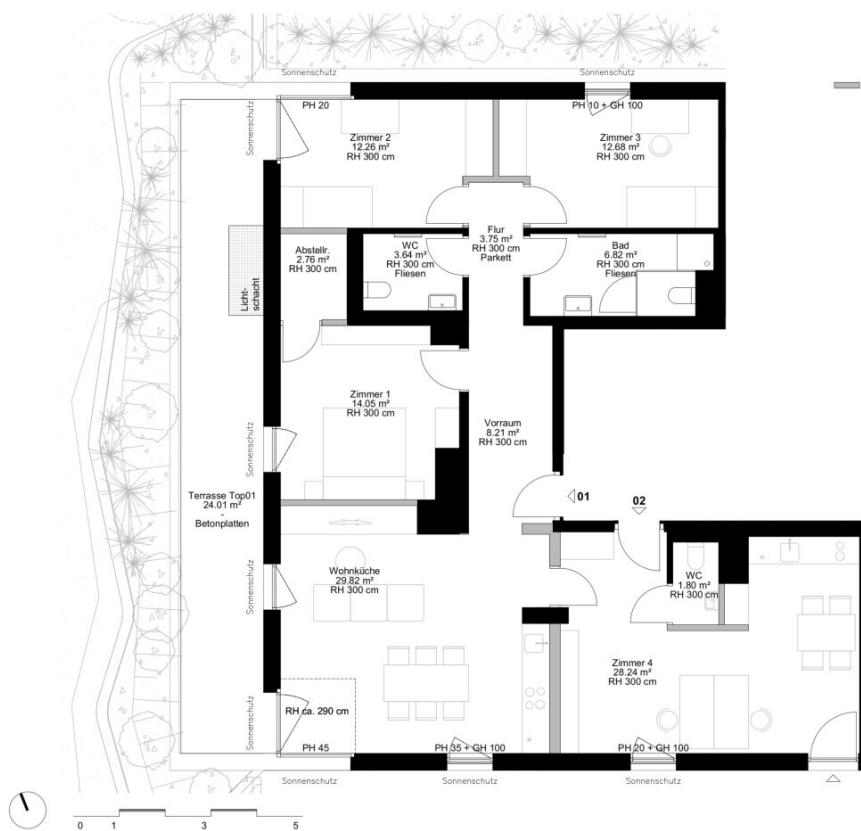


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnik einrichtungen, abgeh. Decken sowie Potrien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.

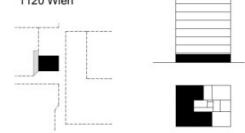
Wand optional,
nachträgl. herstellbar

Wildgarten
WOHNEN AM ROSENHÜGEL



WILDGARTEN
Bauplatz 11

Lore-Kutschera-Weg 12
1120 Wien



TOP 01 + 02 EG

Zimmeranzahl	Wohnung (5 Zi.)
Nutzfläche	124.04 m ² (-127.10m ²)
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	24.01 m ²
Gartenfläche	
Einlagerungsmöglichkeit	12.10 m ²
	September 2021

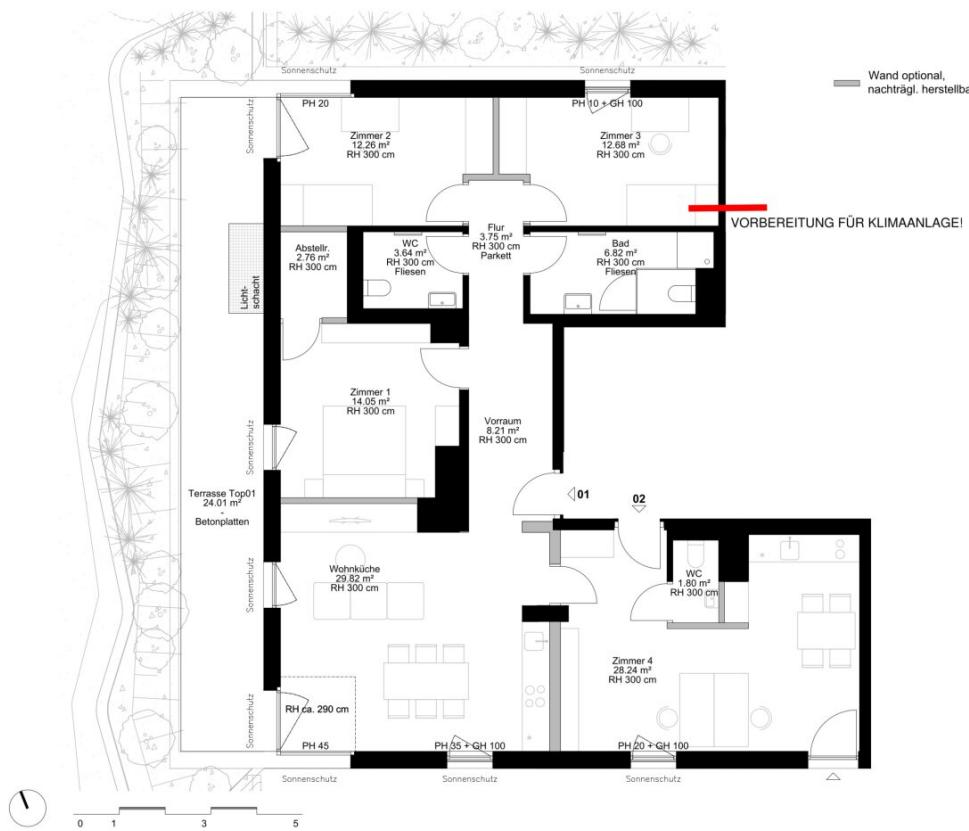
Verkauf
s REAL Immobilien
T +43 50100 - 26230
neubau@sreal.at
www.wildgarten.wien
www.are.at

Ein Projekt der



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

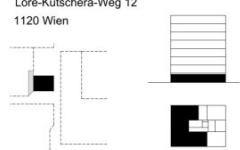


Hinweise: die gärnherische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möbelierung (inkl. Küche) und Beleuchtung ist dabei nicht Bestandteil der Lieferumfänge und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungestrichene Werte und können sich noch ändern. Gültige Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Umfangen und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnikreinigungen, abge Decken sowie Putzen und Putzen nach Erfordernissen sind nicht Bestandteil der Lieferumfänge und Vertrages. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturnäme zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördeneinfüllungen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.

— Wand optional,
nachträgl. herstellbar



WILDGARTEN



TOP 01 + 02

Zimmeranzahl	Wohnung (5 ZL.)
Nutzfläche	124.04 m² (-127.10 m²)
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	24.01 m²
Gartenfläche	
Einlagerungsmöglichkeit	12.10 m²
Verkauf	September 2021
s REAL Immobilien	

Ein Projekt der



Objektbeschreibung

Wohnraum nach Maß - eine außergewöhnliche Wohnung, die Ihnen maximale Freiheit bei der Gestaltung und höchste Wohnqualität bietet.

Die ca. 124m² große Erdgeschosswohnung im beliebten Wildgarten befindet sich im Rohbau-Zustand und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Wände, Böden sowie Türen ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen auszubauen. So schaffen Sie sich ein Zuhause, das exakt Ihrem Stil und Ihren Bedürfnissen entspricht. Die Wohnung eignet sich ideal für Individualisten, Familien oder all jene, die ihren Wohnraum selbst verwirklichen möchten.

Technisch ist bereits bestens vorgesorgt: Eine Fußbodenheizung ist fixfertig eingebaut, zudem ist der Anschluss für eine Klimaanlage bereits vorbereitet. Damit sind die wichtigsten Grundlagen für modernen Wohnkomfort schon geschaffen. Außerdem ist ein Badezimmer mit WC und Walk-in Dusche sowie eine separate Toilette bereits ausgebaut.

Die Wohnung verfügt über bis zu sechs helle Zimmer mit außergewöhnlicher Raumhöhe und überzeugt durch einen flächigen Grundriss der von drei Seiten natürlich belichtet wird. In außenliegender Sonnenschutz, bodentiefe Fenster teils französische Fenster, sowie die Nordwestterrasse laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen – ob beim morgendlichen Kaffee oder zum Ausklang des Tages.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Dank sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung (Bus) erreichen Sie rasch die Innenstadt und andere zentrale Punkte Wiens. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist bequem fußläufig erreichbar.

Lage und Infrastruktur

Vom und zum Wildgarten fährt man mit dem Bus (63A, zukünftig auch 63B) der eigens für den Wildgarten eine neue Haltestelle bekommen wird. Der Bus bringt Sie zum Bahnhof Hetzendorf oder Bahnhof Atzgersdorf mit den Schnellverbindungen der S-Bahn. Mit dem Fahrrad benötigen Sie ca. 20 Minuten in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten, oder Sie sind zu Fuß in ca. 15 Minuten im Hietzinger Bad. Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Das Zentrum Wiens ist in ca. 30 Minuten erreicht und doch sind Grünflächen und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Das bietet die Lage des WILDGARTENs.

Angebote des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur – wie etwa Nahversorgung, zwei Kindergärten und Gastronomie – werden direkt am Areal geschaffen.

Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnräume von Grund auf zu realisieren.



Fotos: ©Lukas Schaller | © EHL Wohnen GmbH

Provisionsfrei für den Käufer!

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

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <3.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN