

**"SONDERPREIS" Neubau Grünruhelage mit Wienblick -
Erstbezug**



13, Josef Lister Gasse Ausbli

Objektnummer: 6115/3334752

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joseph-Lister-Gasse 56
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	40,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	730.000,00 €
Infos zu Preis:	

3% vom Kaufpreis

Provisionsangabe:

3,000% des Kaufpreises inkl. USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien





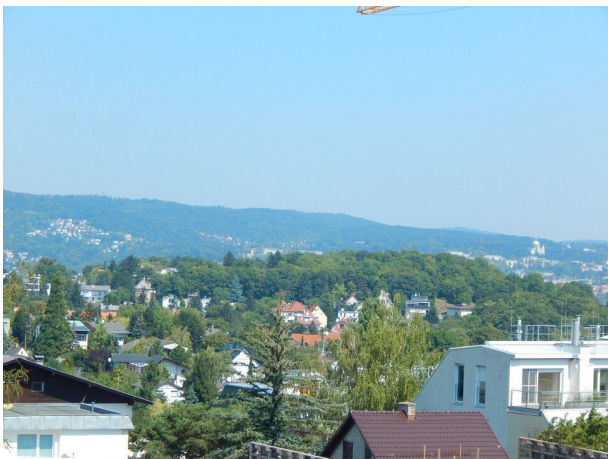




Stubenvoll IMMOBILIEN











Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Eigentümer: Fabiola Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, 1010 Wien, Kruglerstraße 2 Top 7
Projekt: 1130 Wien, Joseph Lutter Gasse 56

KOMFORT OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnanlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und besteht aus 12 Wohnungen, Tiefgarage mit 14 PKW-Stellplätzen, einem Kinderkriechraum und einem Fahrradraum. Die Wohnungen sind alle barrierefrei über einen rollstuhlgerechten Aufzug zu erreichen. Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig – es werden zahlreiche Markenhersteller verwendet. Der Einsatz von Hochleistungs-Systemen wird durch die Sonnenkollektoren am Dach erreicht.

1. Wohnzusammenhang

Beim Projekt Joseph Lutter Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen, das in der Mitte des Grundstückes steht. Die Wohnanlage hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoss. Der Haupteingang sowie die Garagenzufahrt erfolgen über die Joseph Lutter Gasse 56.

An sonstigen Räumen sind insbesondere vorhanden: Tüfengänge, Kinderkriechraum und Fahrradabstellraum, Müllraum, Fahrradkeller und Hauswirtschaftsraum. Die fertigen Bauteile können in Nebenräumen geteilt als in den Aufenthaltsräumen sein. Das heißt: Abstellräume oder Vorräume werden durch diese unterteilt mit Glaspartitions. Bad und WC wird immer mit abgehängten Decken aus Gipskarton ausgeführt.

Hinsichtlich der Wärmedämmung, Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Baubestimmung für Wien zum Errichtungszeitpunkt an. Die Ausführung sämtlicher Arbeiten hat den, zum Ausführungszeitpunkt geltenden „Stand der Technik“ zu entsprechen. Dies auch dann, wenn aus anderen Normen andere Ausführungsarten abzuleiten wären.

2. Ausführungs- und Ausstattungsbeschreibung

2.1. Außenmauerwerk

Lauf statischen Erfordernissen aus Stahlbeton mit entsprechender hochwertiger Dämmung lt. Bauphysik. Oberflächen raumseitig geglättet und gemalt.

2.2. Tragende Innenwände

Lauf statischen Erfordernissen aus Stahlbeton. Oberflächen raumseitig geglättet und gemalt. Wo für das Erreichen des vorgegebenen, erforderlichen Wärme- bzw. Schalldämmwertes notwendig, Ausführung einer Gipskartonunterkonstruktion.

2.14. Decken

Halbdispersion weiß; geschlossene Gipskartondecken werden ebenfalls weiß mit Halbdispersion gestrichen. Deckenflächen erhalten keinen Innenputz.

2.15. Sanitäre Einrichtungen

Küchen: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss. WC: Hänge-WC als Tiefspüler Fabrikat Laufen oder gleichwertig mit integriertem Unterputzpülkasten.

Bäder: Wanne od Dusche: ca. 180x80cm und 80x80 cm in weiß, Einhandhebelmischerarmatur verchromt Kludi oder Grohe mit Handbrause und Brauseschlauch, Waschtisch in weiß, Einhebelbrausearmatur Kludi oder Grohe, Duschstange mit Handbrause und Schlauch. Abluftventilatoren.

Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss auf den Terrassen/Balkone oder Gärten.

2.16. Heizung und Warmwasserbereitung

Die Energieversorgung für die Raumheizung und der zentralen Warmwasserbereitung erfolgt durch eine zentrale Gas-Brennwertanlage in Kombination mit einer thermischen Solaranlage. Die verbrauchsmäßige Abrechnung erfolgt über geeichte Wärmemengenzähler. Die verbrauchsmäßige Abrechnung erfolgt über angemietete geeichte Wärmemengenzähler welche alle 5 Jahre ausgetauscht werden. Die Kosten dafür werden über die Heizkostenabrechnung verrechnet.

Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. In den Wohnungen erfolgt die Zentralregelung über ein digitales Raumthermostat.

2.17. Kaltwasser

Kaltwasserverbrauchsmessung inkl. Außenwasseranschlüsse erfolgt wohnungsweise über angemietete geeichte Kaltwasserzähler welche alle 5 Jahre ausgetauscht werden. Die Kosten dafür werden über die Heizkostenabrechnung verrechnet.

2.18. Elektroinstallationen

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlüsse für Telefon und Radio/TV sind der Elektroplanung zu entnehmen. Steckdosen und Schalter in weiß. Ein Auslass für eine Spiegelleuchte ist vorgesehen. Alle anderen Räume Deckenauslässe für käuferseitige Beleuchtung vorbereitet. Verteilerkästen im Regelfall im Abstellraum oder Vorraum als Unterputz-Ausführung situiert.

Die Dachgeschoßwohnungen werden mit Klimageräten ausgestattet.

Die Installationen sind gemäß sämtlichen ÖNORMEN, ÖVE-Vorschriften und dem geltenden Stand der Technik auszuführen.

2.19. Balkone und Terrassen

Terrassen, Balkon und Gartenterrassen mit Betonplatten 50x50cm oder ähnlichen verlegt.

2.20. Zentralsystem

Sämtliche für Wohnungseigentümer spendbare Schlüssel mit Zentralsystem und Einrücksystem. Nur für die Garage werden getrennt von der Schlüsselanlage eigene Schlüssel vergeben.

2.21. Hauszugangsbereich

Türgründanlage Farbe weiß oder ähnlich, Poßbüben in Aufsatz Ausführung, Alu-Eingangsportal Farbe RAL 7033 anthrazitgrün, 1100/2000mm-Durchgangsrichtung, EG innen und außen, E-Offener, Türschleier 6028 TS 5000, außen Griffstränge, innen Drücker Alu Natur, Zylinderschloß

2.22. Aufzug

Behindertengerechter, Hölzwerkraumloser Aufzug der Firma Vautzahn mit Beleuchtung beim Stiegenhaus situiert, Haltestellen sind in jedem Gesch.:

2.23. Außenanlagen

Zugangsweg vom Haus zum der Gangsgrünbereich aus Asphalt, bei direkter Bewässerung Traufschuttenstreifen zwischen Rasenflächen und aufgehendem Mauerwerk, Humusierung und Bewässerung der nicht befestigten Bereiche (zur Übergabe kann es sein, dass bei tätigen Grab vorhanden ist). Für die Pflege und Erhaltung ab Wohnungübergabe sind die Wohnungseigentümer zuständig.

2.24. Pflanzplätze

Stellplätze und Zufahrt asphaltiert, Gangentor-Rollgittertor Profil Alu in Rasterform, Bedienung Gangentor über Funk (2-Kanalschleiser, 1 90k pro Stellplatz). Betrachtung der Garage mittels Leuchttürschloß, Antriebsgruppe möglich.

2.25. Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsversuch zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Küchenausstattung mit, Geräten und Leuchtkörper in der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

2.26. Beschreibung

Die Stückverzeichnisse erfolgt durch Klebebuchstablen oder ähnlich. Die Raumbezeichnung der Technik- und Nebenräume sowie die Top-Nummerierung mittels Klebebuchstablen. Im Eingangsbereich ist eine Antriebsgruppe vorzusehen.

2.27. Energieausweis

Für die gesamte Wohnanlage wurde ein Energieausweis erstellt. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und können bei einzelnen Wohnungen wesentlich von denen abweichen. Alle anderen Wohnungen werden Abweichungen aufweisen, welche geringfügiger sein werden.

2.3. Zwischenwände (Innenraumwände)

Opusinteriorwände teilweise einfach geglättet, darunter Mineralwolle.

2.4. Stiegenhaus

Parketplatten und Stiegenauflagen, schallschneidungsschutz.

2.5. Putzwerkstoffe - Zwischenwände

Holztafelung oder Metalltafelung mit Zylinder in die Zentralheizungslage einbauen.

2.6. Geschosswände

Stahlschleusen nach statischen Erfordernis.

2.7. Fenster

Holz-Alu-Fenster der Firma Stadbauer 4-fach-Schicht verkleidet, Holzdimension 90x110 mm, Farbe außen anthrazitgrün, innen weiß, 3-fach-Holzverglasung (Stadbauer H4 52) (Licht-Wärmehaushalt) 43 dB, entsprechend Behördenvorschrift und Bauphysik. Genaue Beschreibung siehe Datenblatt. Schwingenklappen werden aus effizienten Dachflächenfenster der Firma Velux eingebaut.

2.8. Balkongeländer

Geländer aus VSG-Glas.

2.9. Dachterrassengeländer

Verzinkte Rahmenkonstruktion mit Stahlgeländer.

2.10. Wohnungseigentümer

Einbauschrankwände Einbauschrank mit Holzgrate - DANA Modell REZIL, 67 30-Braunschweiger, Höhe 2.00m, Breite 0.90m, Widerstandskraft 2, Klimaklasse 1, weiß beschichtet, Tümpen mit Namensschild, Sicherheitsbeschlag aus Silber Eluxent mit Kernschuttschutz oder gleichwertig.

2.11. Installationen

Weiße Holzfenster als Rahmengehäuse - DANA Modell STRATEGIE, Vorbau in gefüllten Holzrahmen, Höhe 2.00m, Breite 0.90m, Beschlag Edelstahl-Drücker in 1-Form.

2.12. Fußbodenbeläge

Bäder, WC und Abstellräume: Verklebung Fliesen oder ähnlich. Sonstige Räume: 2-SCHNIT Fertigholparkett geklebt, Parkett in Eiche, Buche oder Ahorn Stärke 12mm - mit Sockelleisten passend zum Boden, geeignet für Fußbodenheizung.

2.13. Wandbeläge

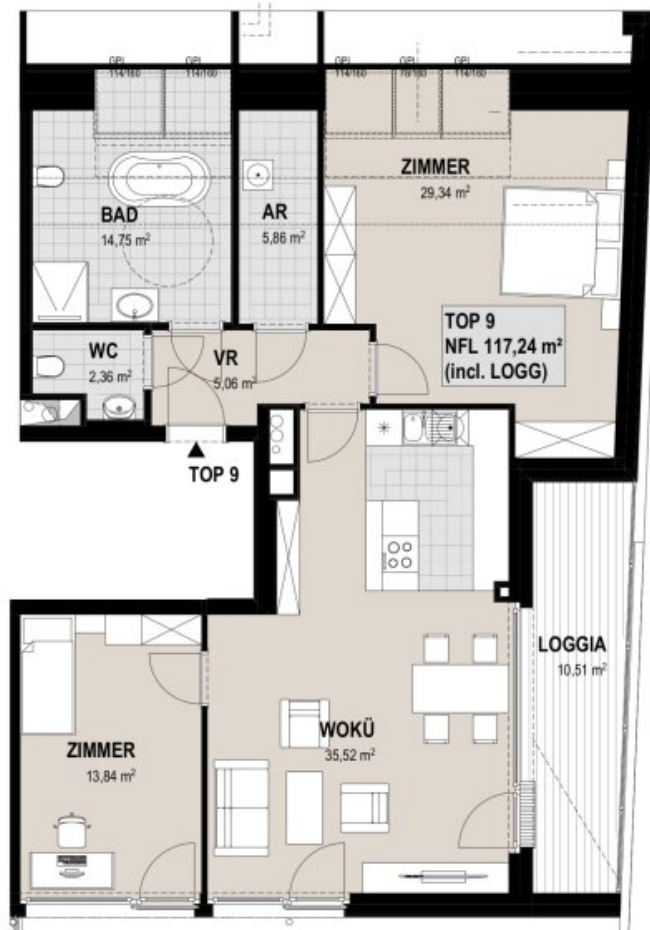
Bäder: Verklebung Fliesen oder ähnlich bis Türschwelle verläuft, Küchenbereich und sonstige Räume: Dispersen weiß.

3. Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den aktuell gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. Insbesondere im Bereich der Hochzüge bei Terrassen kann davon eine geringfügige Abweichung, ohne jedoch die Gewährleistung gegenüber dem Wohnungskäufer in irgendeiner Art und Weise einzuschränken, entstehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.

Exclusives Wohnen beim Hörndlwald

JOSEPH LISTERGASSE 56, 1130 WIEN



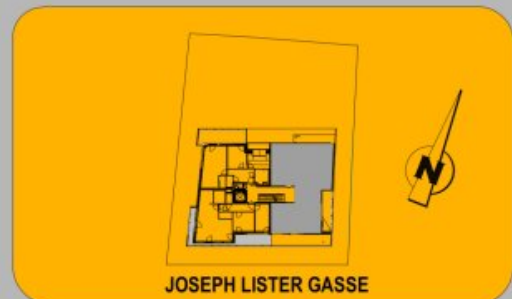
TOP 9

2.STOCK

117,24 m²

2.STOCK

VR	5,06 m2
WOHNKÜCHE	35,52 m2
AR	5,86 m2
WC	2,36 m2
ZIMMER	29,34 m2
ZIMMER	13,84 m2
BAD	14,75 m2
LOGGIA	10,51 m2
WNFL	117,24 m2
INCL. LOGGIA	



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET.
DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

Energieausweis für Wohngebäude

51

ÖiB

ÖiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG Joseph-Lister-Gasse 56 - Einreichung

Gebäude(-teil) Wohnen

Baujahr 2017

Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung —

Straße Joseph-Lister-Gasse 56

Katastralgemeinde Ober St. Veit

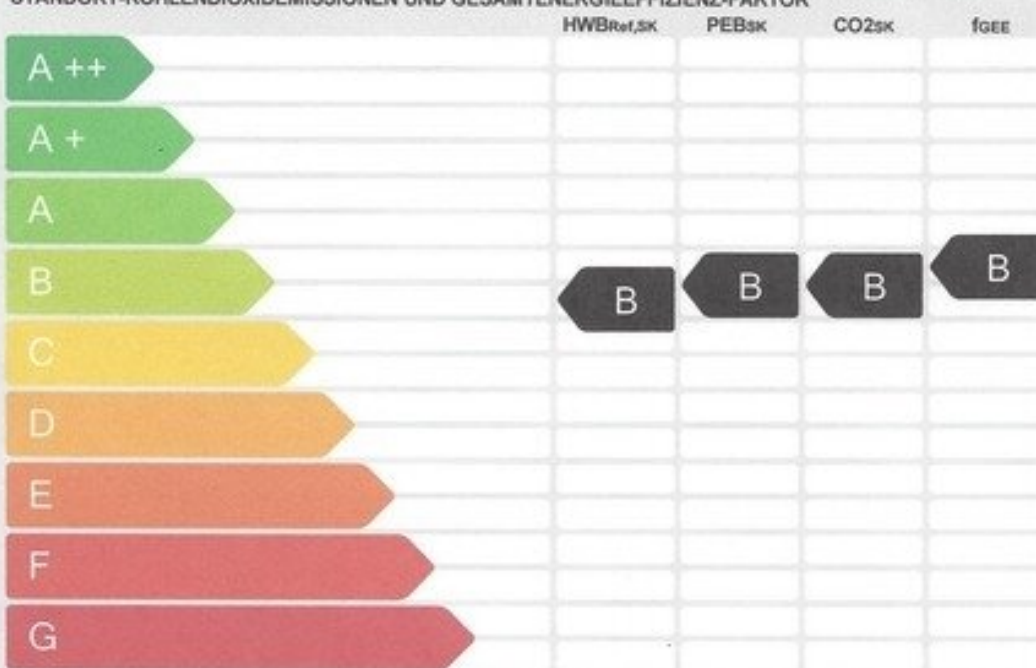
PLZ/Ort 1130 Wien-Hietzing

KG-Nr. 01209

Grundstücksnr. 1023/53

Seehöhe 299 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fgEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.283,51 m ²	charakteristische Länge	1,92 m	mittlerer U-Wert	0,415 W/m ² K
Bezugsfläche	1.026,80 m ²	Klimaregion	N	LEK-Wert	31,70
Brutto-Volumen	3.686,49 m ³	Heiztage	225 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.916,69 m ²	Heizgradtage	3595 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	40,95 kWh/m ² a	≥ HWB _{Ref,SK}	40,71 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{SK}	40,71 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB _{SK}	91,69 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB _{Ref,SK})	0,900	≥ f _{EE}	0,898
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	57.288 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	44,63 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	57.288 kWh/a	HWB _{SK}	44,63 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	16.396 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	104.003 kWh/a	HEB _{SK}	81,03 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{WHL,H}	1,41
Haushaltsstrombedarf	21.062 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	125.065 kWh/a	EEB _{SK}	97,46 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	162.675 kWh/a	PEB _{SK}	126,74 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	149.658 kWh/a	PEB _{non-SK}	116,60 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	13.017 kWh/a	PEB _{ren-SK}	10,14 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	30.402 kg/a	CO ₂ _{SK}	23,69 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE}	0,898
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	—	Ersteller	Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Markus Berger GmbH
Ausstellungsdatum	01.06.2016	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	31.05.2026		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Schöner Wohnen – besser Leben:

Beim Projekt Joseph Lister Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen alle mit Terrassen, Balkon oder Eigengarten, dass in der Mitte des Grundstückes situiert wird.

Das Wohngebäude hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoß. Der Hauseingang sowie die Garageneinfahrt erfolgen über die Joseph Lister Gasse 56.

Umfeld:

Das Neubauprojekt liegt vis a vis vom Erholungsgebiet Hörndlwald, der Ideal zum Walken, Radfahren und Joggen ist,

für Kinder steht eine Spielwiese zur Verfügung.

Der Hörndlwald war einst Teil des ehemals bis an die Speisinger Straße und Wittgensteinstraße reichenden Lainzer Tiergartens. 1973 wurde der Hörndlwald als Naturdenkmal unter Schutz gestellt. Seinen Namen hat der Hörndlwald auf Grund der Form eines Horns.

Die öffentliche Erreichbarkeit ist mit der Buslinie 54B gewährleistet, in der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen usw..

Die Wohnungen:

Urlaubsfeeling mit Wienblick.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen mit hohem Wertsteigerungspotenzial bieten direkten Zugang zu Balkon, Terrasse, Garten oder Dachterrasse und ermöglichen die freie Entfaltung individueller Wohnbedürfnisse: Von der 47 m² großen Zweizimmer-Wohnung bis zur 158 m² großen Gartenwohnung finden Singles, Paare und Familien garantiert ihren maßgeschneiderten Raum zum Wohlfühlen.

In der hauseigenen Tiefgarage, welche direkt über einen Lift erreichbar ist, stehen insgesamt 13 Stellplätze für Autos zur Verfügung. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind im Erdgeschoss untergebracht, jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Ausstattung:

Edles Ambiente für jeden Geschmack.

Moderne, ökologische Baumaterialien, zeitgemäßes Design und intelligente Ausstattungsdetails erfüllen im Innenbereich perfekt alle Anforderungen eines modernen Lebensstils. Je nach gewählter Ausstattungsvariante werden die Wohnungen schlüsselfertig übergeben. Flexible Grundrisse, funktionale Designs und großzügig geschnittene Sanitärräume dominieren das architektonische Raumkonzept: So lassen sich auch Beruf und Familienleben problemlos kombinieren.

Neben einer energieeffizienten Wärmeschutzfassade und hochwertigen Holz/Alu Thermofenstern hilft auch eine moderne Gasbrennwerttechnik mit, die Betriebskosten der Wohnhausanlage dauerhaft niedrig zu halten.

Für nähere Informationen und Besichtigungen, steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter

0664/30 88 940 zur Verfügung.

Exclusives Wohnen beim Hörndlwald

Erstbezug mit Wienblick in Grünruhelage - Erstbezug

Exclusive Ausstattung zB Holzalufenster mit Rolladen, Fußbodenheizung usw

3 Zimmer, neue komplett Küche mit Top Siemensgeräten und Steinplatte, Bad, WC, Vorzimmer, Kellerabteil, Loggia - 106 m² + 11 m² Loggia

Kaufpreis € 730.000,-- + neue komplett Küche € 17.000,-- = Gesamt € 747.000,--

Tiefgaragenplatz pro Wohnung reserviert - KP € 30.000,--

Schöner Wohnen – besser Leben:

Beim Projekt Joseph Lister Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen alle mit Terrassen, Balkon oder Eigengarten, dass in der Mitte des Grundstückes situiert wird.

Das Wohngebäude hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoß. Der Hauseingang sowie die Garageneinfahrt erfolgen über die Joseph Lister Gasse 56.

Umfeld:

Das Neubauprojekt liegt vis a vis vom Erholungsgebiet Hörndlwald, der Ideal zum Walken, Radfahren und Joggen ist,

für Kinder steht eine Spielwiese zur Verfügung.

Der Hörndlwald war einst Teil des ehemals bis an die Speisinger Straße und Wittgensteinstraße reichenden Lainzer Tiergartens. 1973 wurde der Hörndlwald als Naturdenkmal unter Schutz gestellt. Seinen Namen hat der Hörndlwald auf Grund der Form eines Horns.

Die öffentliche Erreichbarkeit ist mit der Buslinie 54B gewährleistet, in der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen usw..

Die Wohnungen:

Urlaubsfeeling mit Wienblick.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen mit hohem Wertsteigerungspotenzial bieten direkten Zugang zu Balkon, Terrasse, Garten oder Dachterrasse und ermöglichen die freie Entfaltung individueller Wohnbedürfnisse: Von der 47 m² großen Zweizimmer-Wohnung bis zur 158 m² großen Gartenwohnung finden Singles, Paare und Familien garantiert ihren maßgeschneiderten Raum zum Wohlfühlen.

In der hauseigenen Tiefgarage, welche direkt über einen Lift erreichbar ist, stehen insgesamt 13 Stellplätze für Autos zur Verfügung. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind im Erdgeschoss untergebracht, jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Ausstattung:

Edles Ambiente für jeden Geschmack.

Moderne, ökologische Baumaterialien, zeitgemäßes Design und intelligente Ausstattungsdetails erfüllen im Innenbereich perfekt alle Anforderungen eines modernen Lebensstils. Je nach gewählter Ausstattungsvariante werden die Wohnungen schlüsselfertig übergeben. Flexible Grundrisse, funktionale Designs und großzügig geschnittene Sanitärräume dominieren das architektonische Raumkonzept: So lassen sich auch Beruf und Familienleben problemlos kombinieren.

Neben einer energieeffizienten Wärmeschutzfassade und hochwertigen Holz/Alu Thermofenstern hilft auch eine moderne Gasbrennwerttechnik mit, die Betriebskosten der Wohnhausanlage dauerhaft niedrig zu halten.

Für nähere Informationen und Besichtigungen, steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter

0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.200m
Apotheke <550m
Klinik <550m
Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen

Schule <1.100m

Kindergarten <1.025m
Universität <1.075m
Höhere Schule <5.175m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.275m

Sonstige

Geldautomat <1.050m
Bank <1.050m
Post <1.450m
Polizei <1.400m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <650m
U-Bahn <2.050m
Bahnhof <1.350m
Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap