

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



DSCN6170

**Objektnummer: 6115/3334750**  
**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joseph-Lister-Gasse 56
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	65,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	998.000,00 €
Infos zu Preis:	

3% vom Kaufpreis

### Provisionsangabe:

3,000% des Kaufpreises inkl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ferdinand Stubenvoll**

Stubenvoll |  
Utendorfga  
1140 Wien

T +43 664 3  
H +436643

Gerne steh  
Verfügung.



Stubenvoll IMMOBILIEN

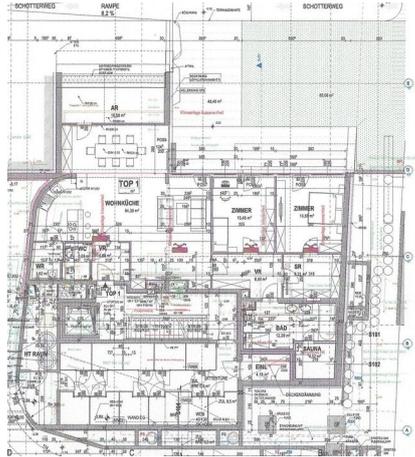


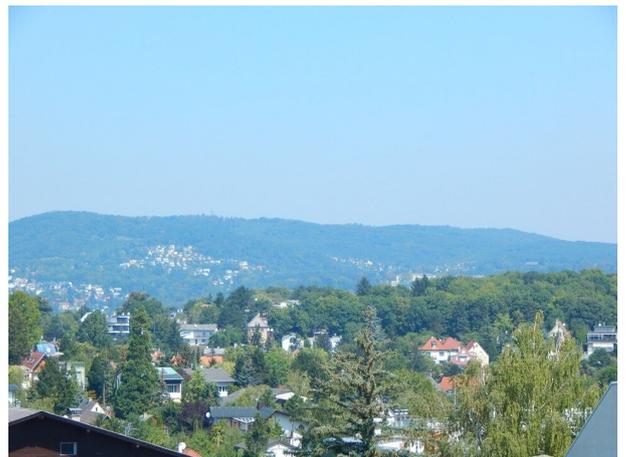
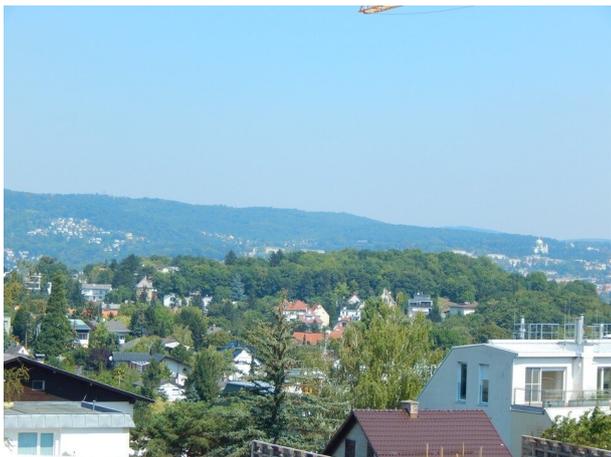














## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Eigentümer:** Habibia Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, 1020 Wien, Krugersstraße 2 Top 7  
**Projekt:** 1130 Wien, Joseph-Lüder-Gasse 56

### KOMFORT OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnbaueinheit wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und besteht aus 12 Wohnungen, Teilfläche mit 14 PKW-Ökostellen, einem Kinderspielfeld und einem Fahrradraum. Die Wohnungen sind alle bequem über einen rollstuhlgerechten Aufzug zu erreichen. Die Ausstattung der Wohnungen ist hochanwendbar – es werden robuste Materialpaletten verwendet. Der Einsatz von hocheffizienten Systemen wird durch die Sonnenkollektoren am Dach erreicht.

### 1. Baueingrenzung

Beim Projekt Joseph-Lüder-Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen, das in der Mitte des Grundstücks situiert wird. Das Wohngebäude hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoss. Der Hauszugang sowie die Garagenzufahrt erfolgen über die Joseph-Lüder-Gasse 56.

Au sonstigen Räumen sind insbesondere vorhanden: Tiefgaragenplätze, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum, Parkenstell- und Hauswirtschaftsräume. Die fertigen Raumhöhen können in Nebenräumen geringer als in den Aufenthaltsräumen sein. Dies betrifft Aussparungen oder Vorkamern, verklinkert werden diese Untersichten mit Gipskarton. Bad und WC wird immer mit abgehängten Decken aus Gipskarton ausgeführt.

Hinsichtlich der Wärmedämmung, Schalldämmung sowie der Feuchtebelastung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Wien zum Errichtungszeitpunkt als verbindlich. Die Ausführung sämtlicher Arbeiten hat den, zum Ausführungszeitpunkt geltenden „Stand der Technik“ zu entsprechen. Dies auch dann, wenn aus weiteren Normen andere Ausführungsarten ableitbar wären.

### 2. Ausführung und Ausstattungsbeschreibung

#### 2.1. Außenmauerwerk

Lauf statischen Erfordernissen aus Stahlbeton mit entsprechender hochwertiger Dämmung & Bauphysik. Oberflächen raumseitig gestrichelt und gemalt.

#### 2.2. Tragende Innenwände

Lauf statischen Erfordernissen aus Stahlbeton. Oberflächen raumseitig gestrichelt und gemalt. Wo für die Erreichung der vorgegebenen, erforderlichen Wärme- bzw. Schalldämmung notwendig, Ausführung einer Gipskartonstuckatur.

#### 2.3. Zwischenwände (Innenmurenwände)

Gipskartonmattenwände beidseitig einfach beplattet, dazwischen Mineralwolle.

#### 2.4. Stiegepodest

Podestplatten und Stiegenauflagen, schalltechnisch einseitig.

#### 2.5. Putzstriecker - Zwischenwände

Holztafelung oder Metallblechtafelung mit Zylinder in die Zementstrichlage einbezogen.

#### 2.6. Geschloßböden

Stapelnbohlen nach statischen Erfordernis.

#### 2.7. Fenster

Holz-Alu-Konstruktion der Firma Stadbauer 4-fach Schutz verklebt, Holzdimension 90x180 mm, Farbe außen anthrazitgrau, innen weiß, 3-fach Isolierverglasung (Isolierglas 16-52 (igll) 16/16) 5-fach Schalldämmmaß 43 dB, entsprechend Behördevorschrift und Bauphysik. Genaue Beschreibung siehe Datenblatt. Schwingelstützen werden aus effizienten Dachflächenfenster der Firma Velux eingebaut.

#### 2.8. Aufzugstriecker

Geländer aus VSG-Glas

#### 2.9. Dachterrassen Geländer

Verzinkte Rahmenkonstruktion mit Stahlgeländer.

#### 2.10. Wohnungsangestrichen

Endbeschichtungswand: Kalkputz mit Holzfarbe - DANA Modell REIZI, EP 80-Brandschutzklasse, Höhe 2,00m, Breite 0,00m, Widerstandsklasse 2, Klimaklasse 2, weiß beschichtet, Türgang mit Nennschicht, Schutzbeschichtung bis über Oberkante mit Kernschutz oder gleichwertig.

#### 2.11. Innentüren

Weiße Holztüren als Rahmengetriebe - DANA Modell STRATEGIE, Vorbau in gefüllten Holzgeräten, Höhe 2,00m, Breite 0,80m, Beschlag Edelstahl-Drücker in Form.

#### 2.12. Fußbodenbeläge

Bäder, WC und Abstellräume: Verfliesung 30x30cm oder ähnlich, Sonstige Räume: 2-SCHNIT Fertigtilesparkett geölt, Parkett in Eiche, Buche oder Ahorn Stärke 12mm – mit Sockelleisten passend zum Boden, geeignet für Fußbodenheizung.

#### 2.13. Wandbeläge

Bäder: Verfliesung 30x30cm oder ähnlich bis Türschwelle verflieset, Küchenbereich und sonstige Räume: Dispersions weiß.

## 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 geeignete Schlüssel mit Zentralsystem und Einbruchmeldeanlage. Nur für die Garage werden getrennt von der Schlüsselanlage eigene Schlüssel vergeben.

### 2.21. Hauszugangsbereich

Türgründchen Farbe weiß oder ähnlich, Poßböden in Aufputz Ausführung, Alu-Eingangsportal Farbe RAL 7032 anthrazitgrün, 1300x2000mm Durchgangstür, Ein- und außen, Einflur, Türschweller 60x80 19 5000, außen Grifforange, innen Drücker Ala Natur, ZylinderSchloß

### 2.22. Aufzug

Behindertengerechter, Hülwerksumläufer Aufzug der Firma Hausahn mit Belüftung beim Steigenhaus situiert, Halteketten sind in jedem Gesch.ß.

### 2.23. Außenanlagen

Zugangsweg vom Haus (außer der Garage) zum Bereich zur Asphalt, bei direkter Bewehrung Treppenschwellerstreifen zwischen Rasenflächen und aufgehendem Mauerwerk, Humusschicht und Bewehrung der nicht befestigten Bereiche (zur Übergabe bitte zu sein, dass kein fälliges Gras vorhanden ist). Für die Pflege und Erhaltung ab Wohnungsbauübergabe sind die Wohnungseigentümer zuständig.

### 2.24. Pkw-Stellplätze

Stellplätze und Zufahrt asphaltiert, Garagentor Rollgittertor Profil Ala in Rasterform, Bedienung Garagentor über Funk (2-Kanalhandsender, 1 Stk. pro Stellplatz), Beleuchtung der Garage mittels Leuchtstoffröhren, Ankerplatte aus Edelstahl.

### 2.25. Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsversuch zu verstehen. Die Einrichtung von Möblierung, Küchenausstattung inkl. Geräte und Leuchtörper in der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

### 2.26. Beschichtung

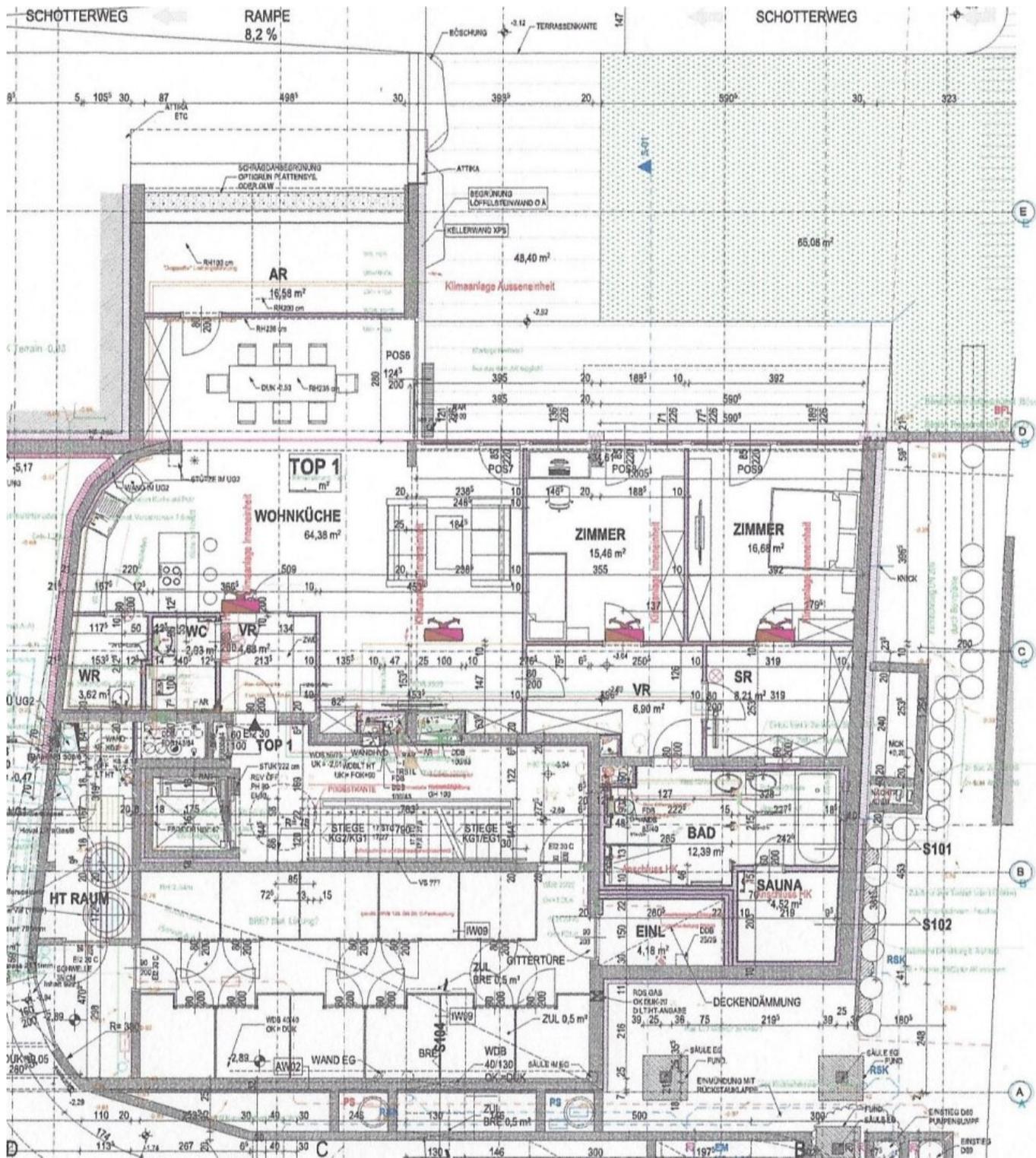
Die Flächenbeschichtung erfolgt durch Klebbeschichten oder ähnlichen. Die Raumbezeichnung der Technik- und Nebenräume sowie die Top-Nummerierung mittels Klebbeschichten. Im Eingangsbereich ist eine Klebtafel vorzusehen.

### 2.27. Energieausweis

Für die gezeigte 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.

### 3. Grundrisse

Grundrisse erfolgt die Ausführung entsprechend den aktuell gültigen ÖNORMEN für den bautechnischen Bereich, insbesondere im Bereich der Hochlage bei Terrassen kann davon eine geringfügige Abweichung, ohne jedoch die Gesamtsituation gegenüber dem Wohnungsbau in irgendeiner Art und Weise einzuschränken, entstehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien Farbe- und Strukturabweichungen gegenüber den beschriebenen Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauherrn zu verantworten vorbehalten, abgesehenfalls 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 Ausstattungsberechnung noch möglich. Der Wohnungsbau wird über etwaige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sondernützliche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.



# Energieausweis für Wohngebäude

51

OiB  
Österreichischer  
Institut für Bautechnik

OiB-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 <sub>ref,sk</sub>	PEB <sub>sk</sub>	CO <sub>2sk</sub>	fGEE
A ++				
A +				
A				
B		B	B	B
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung zufälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächenbezogener 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 zufälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

**f<sub>EE</sub>**: 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte den Endenergiebedarf zurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz 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 <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,92 m	mittlerer U-Wert	0,415 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1.026,80 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK-Wert	31,70
Brutto-Volumen	3.686,49 m <sup>3</sup>	Heiztage	225 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.916,69 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> a	≥ HWB <sub>ref,SK</sub>	40,71 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>SK</sub>	40,71 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB <sub>SK</sub>	91,69 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB <sub>ref,SK</sub> )	0,900	≥ f <sub>act</sub>	0,898
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	57.288 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	44,63 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	57.288 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	44,63 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	16.306 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	104.003 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	81,03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		g <sub>WAZ,H</sub>	1,41
Haushaltsstrombedarf	21.062 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	125.065 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	97,46 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	162.675 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	126,74 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	149.658 kWh/a	PEB <sub>non-SK</sub>	116,60 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	13.017 kWh/a	PEB <sub>ren-SK</sub>	10,14 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	30.402 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	23,69 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>act</sub>	0,898
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Zweizimmer-Wohnung bis zur 158 m<sup>2</sup> 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, 3x Bad, 3x WC, Vorzimmer, Schrankraum, Eigengarten, Terrasse -

158 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup> Terrasse + 65 m<sup>2</sup> Garten

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 m<sup>2</sup> großen Zweizimmer-Wohnung bis zur 158 m<sup>2</sup> 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