

Entdecken Sie die Wohnungen, die sich sanft in die natürliche Schönheit des Kirschbaums einfügen



Objektnummer: 71150

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	828.900,00 €
Betriebskosten:	286,54 €
USt.:	28,65 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



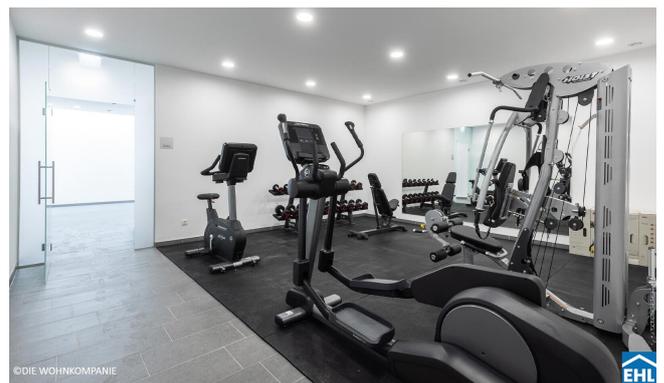
**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

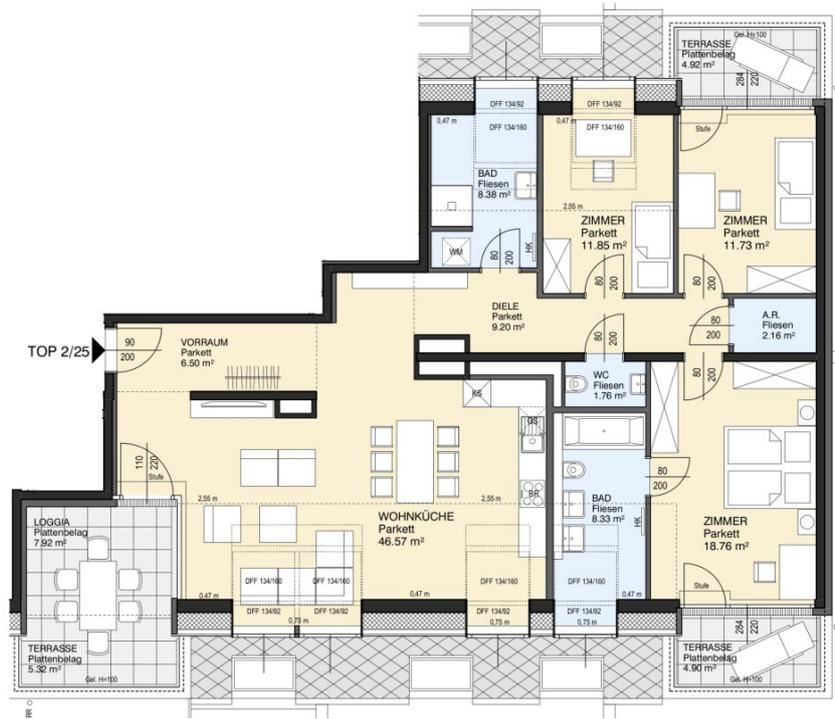












ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
Maße sind ca.-Maße  
Maßstab 1:200

Stand: 28-02-2022

2. DACHGESCHOSS

Wohnfläche 125,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 7,92 m<sup>2</sup>  
Terrassen 15,14 m<sup>2</sup>

TOP 2/25



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Ihr Traumzuhaus unter dem Kirschbaum!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause - umgeben von strahlendem Tageslicht und frischer Luft - in einem einzigartigen Wohnbauprojekt, in dem die beiden modernen Gebäude in optimaler Lage neben dem Kirschbaum stehen.

Das Projekt:

Das Herzstück dieses Wohnprojekts sind die durchdachten Grundrisse, die sowohl hohe Wohnqualität als auch ein Gefühl von Großzügigkeit vermitteln. Der große Wohnbereich lädt zum Verweilen ein, während gemütliche Schlafzimmer einen idealen Ort für Entspannung und Erholung darstellen. Darüber hinaus verfügen alle Einheiten über großzügige Freiflächen wie Gärten, Balkone, Loggien oder Terrassen, die den Bewohnern zusätzlichen Freiraum und die Möglichkeit bieten, die natürliche Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Jede Wohnung wurde mit innovativen Baumaterialien und modernster Technologie gestaltet, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und gleichzeitig die Betriebskosten zu senken. Zudem wurde ein exklusiver hauseigener Wellnessbereich geschaffen, der einen Fitnessraum und eine Sauna bietet. Hier können Sie sich in den eigenen vier Wänden entspannen und gleichzeitig fit bleiben.

- 56 Wohneinheiten
- 41 - 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-4 Zimmer
- Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche
- Fitnessraum mit Sauna
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Fahrradwaschplatz

- Kinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 01.07.2031
  - ab HWB: 34,2 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - ab fGEE: 0,67 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B

#### Die Ausstattung:

Die Ausstattung in diesen exklusiven Wohnungen definiert Luxus und Komfort auf eine völlig neue Art und Weise. Hier wurde das Ziel gesetzt, nicht nur Räume zu schaffen, sondern ein Lebensgefühl zu kreieren. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt ausgewählt und harmonisch in die modernen Wohnräume integriert.

- Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Eichenparkett und Feinsteinzeugfliesen

#### Lage:

Ihr Alltag wird hier zu einem nahtlosen Erlebnis. Ob Sie spontan joggen gehen möchten, den Spielplatz besuchen, Ihre Kinder zur Schule begleiten, einkaufen gehen oder Freunde zum

Abendessen einladen - alles ist ganz einfach erreichbar. Und das alles, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein. Die Lage ermöglicht Ihnen auch, die Schönheit von Niederösterreich zu entdecken, einen kurzen Abstecher ins Auhof Center zu unternehmen, die Sonne im Park zu genießen, im Wienerwald zu verweilen, mit der S-Bahn zu reisen oder die Westautobahn zu nutzen - alles innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie: 50A

Bahnhof Weidlingau: S50

monatliche Betriebskosten: ca. € 2,17 netto/Nutzwert, Rücklage ca. € 0,60/Nutzwert

Fertigstellung: bereits erfolgt

Provisionsfrei für den Käufer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <7.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m



**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <3.250m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

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.