Exklusives 2-Zimmer-Apartment mit PRIVATGARTEN - ERSTBEZUG



Objektnummer: 199396901

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,68 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	76,93 m²
Keller:	4,32 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	435.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

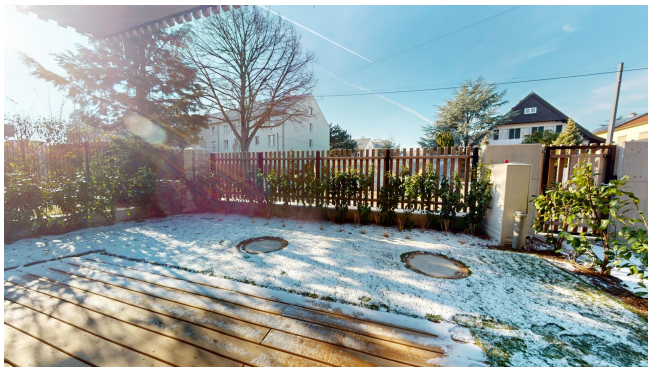
Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

























Objektbeschreibung

BEREITS FERTIGGESTELLT

- **ÖKOLOGISCH + EXKLUSIV: modernste Architektur gepaart mit ökologisch nachhaltiger und energieeffizienter Holzbauweise - Klimaaktiv-Zertifizierung in BRONZE**
- **PHOTOVOLTAIKANLAGE: Stromerzeugung mittels Sonnenenergie und Einleitung ins Stromnetz des Hauses**
- **LUXURIÖSES WOHNEN: hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse**
- **GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN: jede Wohnung verfügt über gut angelegte Balkone, Terrassen und/oder Eigengärten**
- **LUFTWÄRMEPUMPE: nachhaltiges Heizsystem mittels Luft/Wasserwärmepumpe - Heizen und Kühlen möglich - günstig im Betrieb!**

Mit diesem **innovativen Neubau** im 13. Wiener Gemeindebezirk werden neue Maßstäbe in Sachen Wohnqualität gesetzt. Bei dem Wohnbauprojekt wurden **5 luxuriöse Eigentumswohnungen** in nachhaltiger und **energieeffizienter Holzbauweise** errichtet, die den idealen Lebensraum für Menschen bieten, die sowohl die Nähe zum urbanen Raum als auch zur Natur suchen.

DAS HAUS

Der exklusive Neubau, bestehend aus nur 5 Wohneinheiten, kombiniert auf elegante Art und Weise eine **nachhaltige und moderne Bauweise**. Die **ökologische Fassade** aus **hochwertigem Lärchenholz** verleiht dem Haus eine natürliche Optik und sorgt zudem für ein

erstklassiges Raumklima. Moderne **Nurglasgeländer** an den Balkonen verleihen dem Wohnbau ein modernes Äußeres und runden das hochwertige Gesamtbild ab.

DIE AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen sind **barrierefrei** über einen **Aufzug** erreichbar und verfügen über eine **Freifläche in Form von Balkon, Terrasse oder Garten**. Für angenehme Temperaturen in allen Jahreszeiten sorgen **Raffstores zur Beschattung** von Fenstern und Terrassentüren, **Fußbodenheizung und -kühlung** in allen Wohnräumen. Die notwendige Wärme- bzw. Kälte wird von einer **effizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe** erzeugt. Zusätzlich wird das Dach des Gebäudes mit einer **Photovoltaikanlage** ausgestattet und der erzeugte Strom in das Haus eingeleitet. Alle Wohnungen sind mit **hochwertigen Klimageräten** sowie einer **Alarmanlage und einem Smart-Home-System** ausgestattet.

Im Untergeschoss befinden sich **großzügige Einlagerungsabteile** sowie eine **Tiefgarage mit 6 PKW-Stellplätzen**, für die jeweils auch ein **Wandauslass** für eine nachträgliche Installation einer **E-Ladestation** vorgesehen ist. Im Tiefgeschoss und ebenerdig vor dem Eingang sind insgesamt **14 Fahrradstellplätze** vorhanden.

INTERIEUR

Die intelligent geplant und **modern geschnittenen Wohnungen** verfügen über **hochwertige Parkettdielen** in allen Wohnräumen. Die Nassbereiche werden mit schönem **Feinsteinzeug** verfliest und laden zum Wohlfühlen ein. Beim Interior wird auf langlebige Materialien sowie hochwertige Geräte und Armaturen gesetzt. Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben.

DIE FAKTEN...

- **5 Eigentumswohnungen / 2 bis 4 Zimmer**
- **49 m² bis 144 m² Wohnnutzfläche**
- **6 PKW-Stellplätze in Tiefgarage (optional E-Lade-Möglichkeit) Kaufpreis: € 30.000,- pro Stellplatz**

- **ökologische Hybridbauweise aus dem Hause Weissenseer (https://www.weissenseer.com/)**
- **großzügige Balkone/Terrassen/Eigengärten**
- **große Fensterflächen**
- **hochwertige Materialien**
- **nachhaltige Luft-/Wasser-Wärmepumpe + Photovoltaikanlage am Dach**
- **Klimaanlagen in allen Wohnungen**
- **elektrische Außenjalousien**
- **moderne Alarmanlagen + Smart-Home-System**

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 0660 / 379 96 61 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap