Natur und Urbanität vereint: Ihr neues Zuhause in Liesing

Objektnummer: 79508

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	165,67 €
USt.:	16,57 €

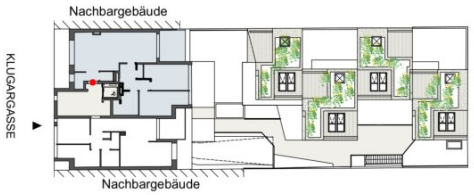
Provisionsangabe:

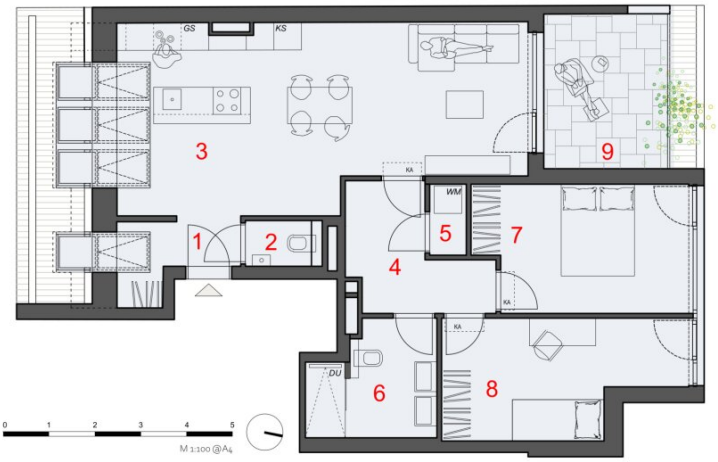
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH





KLUGARGASSE 12 - 1230 WIEN

TOP 8 - 1. DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 5.63	m²
2	WC	ca. 1.51	m²
3	Wohnküche	ca. 39.02	m²
4	Gang	ca. 6.62	m²
5	Abstellraum	ca. 1.23	m²
6	Bad	ca. 6.48	m²
7	Zimmer 1	ca. 12.53	m²
8	Zimmer 2	ca. 11.94	m²
	Wohnnutzfläche	84.96	m²
9	Terrasse	ca. 8.09	m²
	Kellerabteil Top 8	ca. 2.85	m²
	Raumhöhe	ca. 2.51	m

ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 12 07, MAIL: office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Oktober 2023

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechts

Objektbeschreibung

Im Herzen des aufstrebenden Wiener Bezirks Liesing entsteht ein modernes und stilvolles Neubauprojekt, unweit der charmanten Heurigen-Gegend von Perchtoldsdorf! Hier vereinen sich naturnahe Entspannung und moderner Wohnkomfort. Leben, wo man aufatmen kann: Genießen Sie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Liesing und erfreuen sich gleichzeitig über eine perfekte Anbindung an die Innenstadt. KLUGARTOWN - ein Ort, der begeistert.

Das Projekt

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis diente ein langfristig durchdachtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativ hochwertigen Bauausführung. Highlights für die Bewohner und die Natur sind die Luft-Wärmepumpe sowie der Fokus auf Niedrigenergiestandards.

Einziehen und wohlfühlen - die Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten Lebensraum für Singles, Paare und Familien. Für ein rundum schönes und gemütliches Zuhause sorgen hochwertige Materialen, abgerundet durch großzügige, hofseitige Freiflächen. Dadurch wird die Wohnanlage zu einem privaten, ruhigen Rückzugsort.

- 4 Townhouses
- 10 Wohnungen
- 2 – 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40 und 101 m²
- Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Loggias oder Balkone
- Hauseigene Tiefgarage
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieeffizienz:

- HWB ab 23,10 kWh/m²a (Klasse B)
- fGEE ab 0,68 (Klasse A+)

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Luft-Wärmepumpe zuzüglich PV-Module
- 3-fach isolierte Kunststoff-Alufenster
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Parkettböden in Eiche
- Feinsteinzeug im Format 30x60 in den Nassbereichen
- Klimaanlagen auf Sonderwunsch möglich

Die Lage

Die Klugargasse im 23. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch ihre attraktive Lage in einer ruhigen, aber dennoch hervorragend erschlossenen Wohngegend aus. Gepflegte Wohn- und Einfamilienhäuser und grüne Oasen prägen das Straßenbild und schaffen eine angenehme, entspannte Atmosphäre. Die Lage besticht zudem durch ihre exzellente Verkehrsanbindung.

Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa und Wienerberg City bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Unterhaltungsangebote. Darüber hinaus ist die

Shopping City Süd, das größte Einkaufszentrum Österreichs, in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ein Supermarkt ist fußläufig erreichbar.

- Bus: 60A, 66A
- U-Bahn Station Alterlaa
- Autobahn A2

3% Kundenprovision

Fertigstellung: Herbst 2024

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

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.