

**SONNIGER ERSTBEZUG mit BALKON + PARK in
Pötzleinsdorf 1180 Wien**



Objektnummer: 37482

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	134,49 €
USt.:	15,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Schachinger

lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien

T +43 676 39 29 019

H +43 676 39 29 019

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



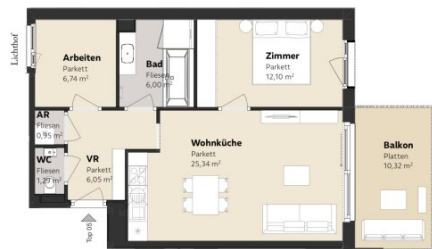






Haus 2

TOP 5, 1.STOCK



Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkäuferin Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

PARK Suites

Hockegasse 49 | 1180 Wien



Wohnfläche	58,47 m ²
Gesamtfläche	58,47 m²
Balkon	10,32 m ²
Kellerabteil	4,61 m ²

Stand 07.03.22

Raumhöhe ca. 270 cm, außer in Nebenräumen wo eine abgehängte Decke erforderlich ist, z.B.: Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, Schrankraum

EXKLUSIVE VERMARKTUNG

WOHN
KONZEPT
Immobilien

EIN PROJEKT VON

WK
WIRTSCHAFTS
KAMMER

Objektbeschreibung

SONNIGER ERSTBEZUG Nähe Pötzleinsdorfer Schlosspark 1180 Wien

Das **exklusive Neubauprojekt „PARK Suites“** wurde in der Hockegasse 49 im 18. Bezirk errichtet.

Es umfasst insgesamt **34 lichtdurchflutete Wohneinheiten** von **40m² bis 202m² Wohnflächen**

aufgeteilt auf 2 Ziegelmassiv-Häuser. --> **NUR MEHR 6 WOHNUNGEN VERFÜGBAR!**

Als prägendes Designelement wurden hellgraue Klinkerriemchen für die Fassaden gewählt.

Der Bauherr legt großen Wert auf Langlebigkeit und Wertbeständigkeit woraus sich die schöne Fassadengestaltung ergab.

Die außergewöhnlichen Eigentumswohnungen spiegeln luxuriöses Design, Funktionalität und Ästhetik wieder

und bieten sowohl für Singles genauso wie für Familien mit Kindern Wohneinheiten an.

DETAILS ZU TOP 5 / HAUS 2:

- **nordostseitiger ERSTBEZUG im 1. Stock mit BALKON**
- zentraler Vorraum
- offene Wohnküche mit Ausgang auf BALKON
- Schlafzimmer
- großes Badezimmer mit Dusche + Badewanne und Doppelwaschtisch
- Arbeitszimmer/ Gästezimmer
- separates WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum mit Waschmaschinen Anschluss

FACTS:

NEUBAU bestehend aus 2 Häusern mit 34 Wohneinheiten

- großzügige Parkanlage mit reichlichem Baumbestand
- moderne Fassade mit Klinkerriemchen
- Holz-Aluminium Fenster mit Wärmedämmung
- außenliegender Sonnenschutz
- mit Feinsteinzeug verflieses Stiegenhaus
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteile
- hauseigene Tiefgarage für ca. 24 PKW Stellplätze
- Fernwärme - Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage mit Video
- Sicherheitseingangstüre WK3
- LOXONE Smart Home System in Vorbereitung
- Kellerabteile sowie Kinderwagen Abstellraum

AUSZUG aus der Ausstattung:

- Parkettböden: Firma Weitzer
- Sanitärräume: LÁrgilla Fliesen 60x60 oder gleichwertig
- Terrassen Beläge: Steinboden
- Armaturen + Sanitärgegenstände: Hans Grohe bzw. Villeroy & Boch

- moderne Walk-In Duschen
- Designheizkörper im Bad
- Fußbodenheizung
- Schalter + Steckdosen: Loxone Touch-Tree anthrazit oder weiß
- ***Kinderspielbereich***
- ***großer Park/ Garten mit vielen Bäumen und Blumen***

Standort & Nachbarschaft

PARKSuites entstand am Ende einer Sackgasse und grenzt unmittelbar an die Semmelweis-Gründe,

die mittlerweile dem Bilingualen Kindergarten der Kindercompany sowie der Amadeus International School dienen.

Die Vienna Elementary School sowie diverse Bundesrealgymnasien befinden sich in unmittelbarer

Nähe. Die Medizinische Versorgung durch Ärzte, Apotheken und dem Krankenhaus Göttlicher Heiland ist gewährleistet.

Wenige Schritte entfernt bietet die Pötzleinsdorfer Straße Geschäften des täglichen Bedarfs. (Billa/ Spar/ Bäckerei)

In 200m ist die Straßenbahnstation Scheibenbergstraße der Linie 41 erreichbar, die über die Volksoper in nur 18 Minuten

bis zum Schottentor fährt.

Die Hockegasse liegt genau zwischen 2 der schönsten Parkanlagen Wiens.

Im Norden der Pötzleinsdorfer Schlosspark der im Stil eines englischen Landschaftsgartens

gestaltet ist und unter Naturschutz steht.

Er bietet zudem einen unglaublich großen Kinderspielplatz mit Sand und Wasser-Spielbereichen sowie einem kleinen Tiergehege mit Ziegen und Schafen. Im Süden der Türkenschanzpark mit einer Vielzahl an exotischen Pflanzen, Spazierwegen und einer herrlichen Aussicht von der Paulinenwarte.

Beide Grünoasen bieten viele Möglichkeiten zum Entspannen und aktiv sein, für Kleine und Große. Wer es noch ein wenig ländlicher möchte, ist in wenigen Autominuten auf der Höhenstraße und genießt den Wienerwald mit all seinem Zauber.

IHR MEHRWERT

- idealer Rückzugsort, der urbanes Wohnen mit stilvoller Ruhelage im Grünen vereint
- Lebensraum, der nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann
- Lebensqualität die ihresgleichen sucht und auch in den nächsten 20/30 Jahren noch vorhanden sein wird
- eine tolle Lage in einer der schönsten Gegenden Wiens
- eine perfekte Verkehrsanbindung

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 34,16 kWh/m²a / Klasse B

fGEE: 0,80 / Klasse A

Konditionen:

Kaufpreis (lastenfrei): € 595.000,-

BK inkl. Concierge, Rücklage + Lift: € 195,18 netto

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.;

Beziehbar: ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger,
Dipl.-IM gerne jederzeit unter***

0676 39 29 019 oder unter ds@wohnkonzert.immo zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap