# Wohnträume im Grünen – modernes Wohnen mit Stil!




## Objektnummer: 83544

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 35,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,20 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 247.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien





# Objektbeschreibung

**Wohnträume im Grünen – modernes Wohnen mit Stil!**

**Das Projekt:**

In einer ruhigen und begehrten Lage des 22. Bezirks entsteht eine exklusive Wohnhausanlage mit 59 modernen Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen reichen von 35m² bis 80m² und bieten 1 bis 3 Zimmer – perfekt für unterschiedliche Lebenssituationen. Für alle Wohnungen stehen private Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien oder Gärten zur Verfügung, die das Wohnerlebnis abrunden.

- 63 Wohnungen mit Freiflächen wie Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen zwischen 35m² und 87m²
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Fußbodenheizung mit energiesparender Wärmepumpentechnologie
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

**Die Ausstattung:**

Die Wohnungen überzeugen mit einer eleganten und funktionalen Ausstattung, die zeitloses Design mit Komfort vereint:

- Hochwertiger Bodenbelag in den Wohnräumen
- Moderne Badezimmerausstattung
- Fenster mit dreifacher Verglasung und integriertem Sonnenschutz

**Die Lage:**

Diese Wohnhausanlage besticht durch ihre ausgezeichnete Lage in einer grünen Umgebung mit Nähe zu Nahversorgern, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bus. Die Entfernung zur U2 U-Bahnstation beträgt ca. 1 km.

**Voraussichtliche Fertigstellung:** 3. Quartal 2025

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Nutzen Sie diese Gelegenheit, modernes Wohnen mit durchdachtem Design und hervorragender Infrastruktur zu kombinieren!

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

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.