

## **WOHNEN IN PARKNÄHE IN 1190**



**Objektnummer: 9937**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Art:             | Wohnung                        |
| Land:            | Österreich                     |
| PLZ/Ort:         | 1190 Wien                      |
| Baujahr:         | 2025                           |
| Zustand:         | Erstbezug                      |
| Alter:           | Neubau                         |
| Wohnfläche:      | 75,00 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:          | 2                              |
| Bäder:           | 1                              |
| WC:              | 1                              |
| Stellplätze:     | 1                              |
| Heizwärmebedarf: | 62,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |

## Ihr Ansprechpartner

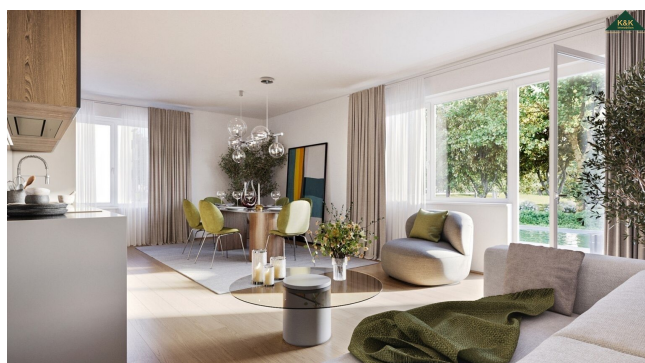


### Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A  
1070 Wien

T +43 1 405 98 91  
H +43 676 780 76 73  
F +43 2163 20909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

**Es gibt noch 23 freie Wohnungen für jeden Lebensstil.**

**Bei diesem Projekt entstehen Wohnungen mit Wohngrößen zwischen 75 und 120 Quadratmeter.**

Ob grosszügige Singlewohnung oder Familienwohnung, hier finden Sie ihren Lebensmittelpunkt.

Schöne begrünte Dachterrassen oder Gärten, Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen, Fernwärmeanschluss und Photovoltaikanlage, Stellplätze mit E - Ladestation, Smart-Home-Vorbereitung für moderne Wohnkonzepte....

Ruhige Sackgasse!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Bezirk von Wien – einem Ort, an dem urbanes Leben auf naturnahe Idylle trifft. Diese exquisite Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch einen einmaligen Ausblick auf die pulsierende Stadt und die umliegende Grünlandschaft.

Betreten Sie Ihr neues Refugium und lassen Sie sich von der modernen Architektur und den hochwertigen Materialien begeistern. Die großen Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ermöglichen Ihnen, den atemberaubenden Stadtblick sowie den beruhigenden Grünblick in vollen Zügen zu genießen. Hier verschmelzen Komfort und Stil zu einem harmonischen Wohngefühl.

Die Wohnung ist mit einem innovativen Smart Home System ausgestattet, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu steuern. Ob Sie die Temperatur regulieren, das Licht anpassen oder Ihre Sicherheitssysteme überwachen möchten – alles ist bequem über Ihr Smartphone oder Tablet steuerbar. Zudem sorgt die umweltfreundliche Photovoltaikanlage für nachhaltige Energie und trägt dazu bei, Ihre Betriebskosten zu minimieren.

Für höchsten Komfort in der Mobilität ist ebenfalls gesorgt: Eine E-Ladestation für Ihr Elektrofahrzeug ist vorhanden, sodass Sie jederzeit bereit sind, die Stadt zu erkunden oder Ihre täglichen Besorgungen zu erledigen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht es Ihnen leicht, die Vorzüge der Wiener Metropole zu genießen. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit. Auch der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind bequem erreichbar, was das Pendeln oder Ausflüge ins Umland zum Kinderspiel macht.

In Ihrer neuen Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind. Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen bieten Ihnen und Ihrer Familie eine hervorragende Bildung und Betreuung. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung zur Verfügung, die Ihnen den Einkauf so angenehm wie möglich gestalten.

Erleben Sie ein Leben voller Möglichkeiten in dieser traumhaften Wohnung in 1190 Wien. Hier genießen Sie die Vorzüge einer modernen Stadtwohnung, ohne auf die Nähe zur Natur verzichten zu müssen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Erholung begeistern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Immobilie!

Foto ist ein Musterfoto.

**Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.**

**Sie erreichen mich unter [+43 676 780 76 73](tel:+436767807673).**

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap