

**Gartenwohnung mit unverbaubarem Waldblick - inklusive  
Nutzung von Hallenbad, Sauna, Turnsaal**



Hallenbad

WVV Immobilien GmbH

**Objektnummer: 6451/152**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

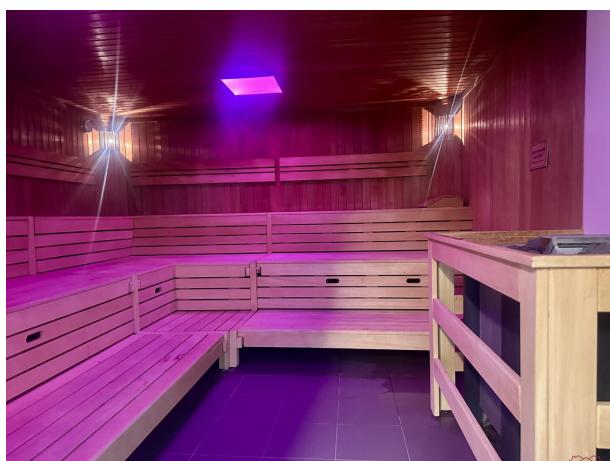
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	417,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

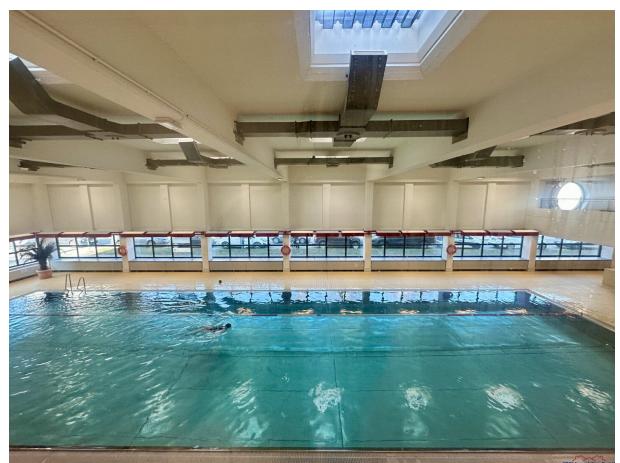
31.284,00 € inkl. 20% USt.

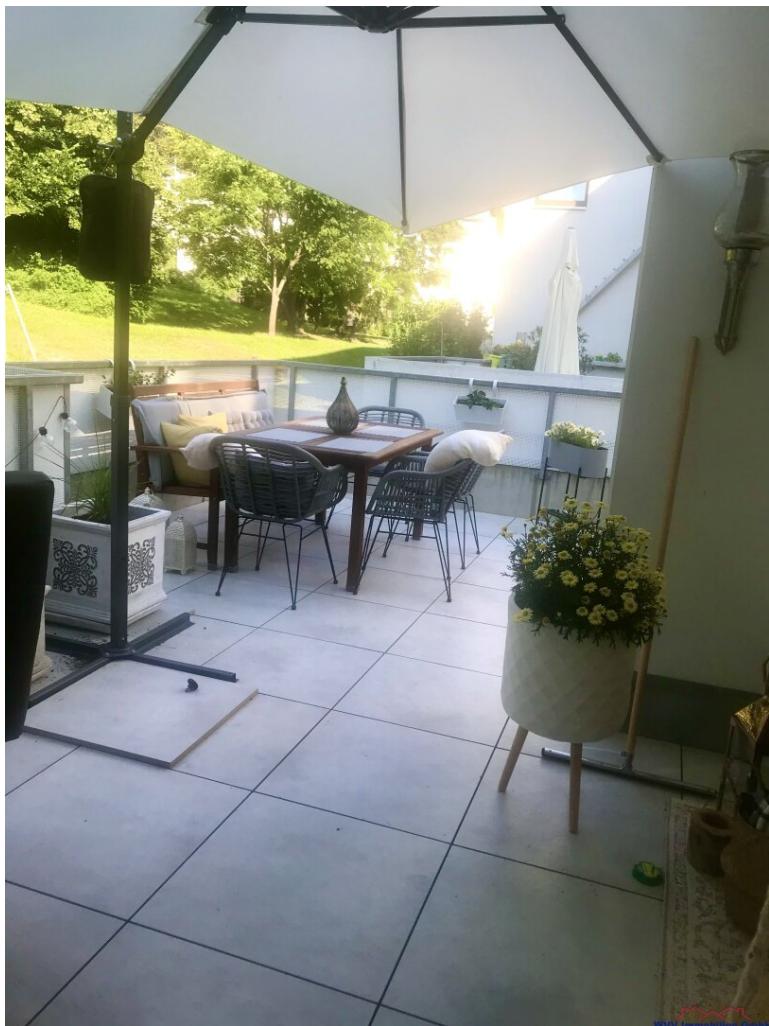
## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**







## Objektbeschreibung

Diese rund 105 m<sup>2</sup> große 4 Zimmer Terrassenwohnung eines gepflegten Neubauhauses (Baujahr 2013) nahe dem Auhofcenter zeichnet sich durch großzügige Außenflächen mit rund 51m<sup>2</sup>: 2 Loggien, Balkon, 1 komfortabel angelegte Terrasse mit ausreichend Platz für Loungemöbel, Sonnenliegen und einen großen Esstisch aus. Der unverbaubare Blick ins Naturschutzgebiet Wienerwald verleiht diesem Zuhause eine einzigartige Ruheoase. Der etwa 70 m<sup>2</sup> große Garten schmiegt sich harmonisch an die Wohnung an und lädt zum Pflanzen von Obstbäumen, Blumen oder eigenem Gemüse im Hochbeet ein.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte, zentrale Begehbarkeit der Räume und ein großzügiges, lichtdurchflutetes Design dank **boden tiefer Fensterflächen**. Der Wohnungsgrundriss trennt den vorderen Bereich ideal für Gäste ab, während der hintere Teil als **privater Rückzugsort** dient. Bei Bedarf kann dieser Bereich durch eine zusätzliche Tür vollständig abgetrennt werden.

**Das beheizte Hallenbad sowie die Sauna ist bis in den späten Abendstunden geöffnet.** Für nachmittägliche Playdates mit den Kindern ist ein voll ausgestatteter Kinderspielraum vorhanden. Für Partys, private Tanzabende oder Musikproben steht der separate Partyraum kostenlos zur Verfügung. Die **großzügige Turnhalle ist ebenso nach vorheriger Anmeldung zur Nutzung dabei.**

Im Sommer stehen zahlreiche Spielplätze sowie ein Hartplatz in Waldrandlage für den Bewegungsdrang und sportlichen Aktivitäten zur Verfügung.

**In dieser Wohnhausanlage ist wohnen, Sport, Urlaub & Erholung Alltag.**

Kinder haben hier die Freiheit sich frei zu bewegen und die Natur zu erkunden. Auch werden regelmäßig Schwimmkurse sowie diverse Bewegungs-, Sprachkurse für Kinder und Erwachsene angeboten.

Durch die immer heißer werdenden Sommer ist in dieser Wohnung keine Klimaanlage erforderlich, die gute Dämmung und der direkte Wienerwald lässt die Temperaturen in der Nacht absinken.

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten: **EUR 417,16** inkl. Hausverwaltungskosten und Ust., Rücklage EUR 160,86, insgesamt EUR 578,02

Betriebskosten Garage inkl. Ust.: **EUR 18,72**

Stromkosten, Kaltwasser, Warmwasser- und Heizkosten werden nach Verbrauch abgerechnet

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per 31.12.2024: **EUR 596.462,37.**

**In den Betriebskosten ist die jederzeitige Nutzung des Hallenbades, Sauna, Turnhalle, Partyräume inkludiert.**

Ein Kellerabteil ist ebenso der Wohnung zugeordnet.

Den Tiefgaragenabstellplatz erreichen Sie direkt mit dem Aufzug im Untergeschoß.

Dieser ist gesondert zusätzlich zur Wohnung um EUR 30.000,-- zu erwerben.

#### **Hard Facts:**

- **Designerküche:** Hochwertige italienische Küche mit Markengeräten
- **Elegantes Badezimmer:** elektr. Fußbodenheizung, Freistehende Mineralgussbadewanne, Doppelwaschbecken, Walk-in-Dusche, Handtuchtrockner, großflächige Feinsteinzeugfliesen
- **Tischlerarbeit:** Maßangefertigte Einbaumöbel im Schrank- und Abstellraum sowie im Badezimmer
- **Kaminanschluss:** Bereits mit Befund ausgestattet
- **Alle Räume bieten direkten Zugang zu den Außenbereichen**

- **Riesige Terrasse mit Blick in den Wienerwald**
- **Loggien und Garten**
- **Außenjalousien**
- **Eichenparkett**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß**
- **Kellerabteil**
- **Aufzug**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Turnhalle, Schwimmhalle 25m, Sauna mit Ruheraum, Hartplatz, Hobbyraum, Partyraum**
- **Waschküche mit Waschmaschine und Trockner**

## **Nachhaltiges und angenehmes Wohnen**

Dank hochwertiger Dämmung und der natürlichen Kühlung durch den angrenzenden Wienerwald bleibt die Wohnung auch an heißen Sommermonaten angenehm temperiert – eine Klimaanlage ist nicht erforderlich.

## **Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbanem Komfort: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Restaurants sind bequem fußläufig

erreichbar. Zudem bestehen ausgezeichnete Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhöfe und die Autobahn.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnqualität begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen privaten Besichtigungstermin!

**WVV IMMOBILIEN GmbH**

**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien**

[+43 1 533 26 19](tel:+4315332619)

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**[www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

Profitieren Sie von der Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbuchseintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap