

## Wohnen und Arbeiten mitten im Grünen - mitten im Wildgarten



Objektnummer: 92662

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Lore-Kutschera-Weg
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,81 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	395.500,00 €
Betriebskosten:	124,50 €
USt.:	44,82 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



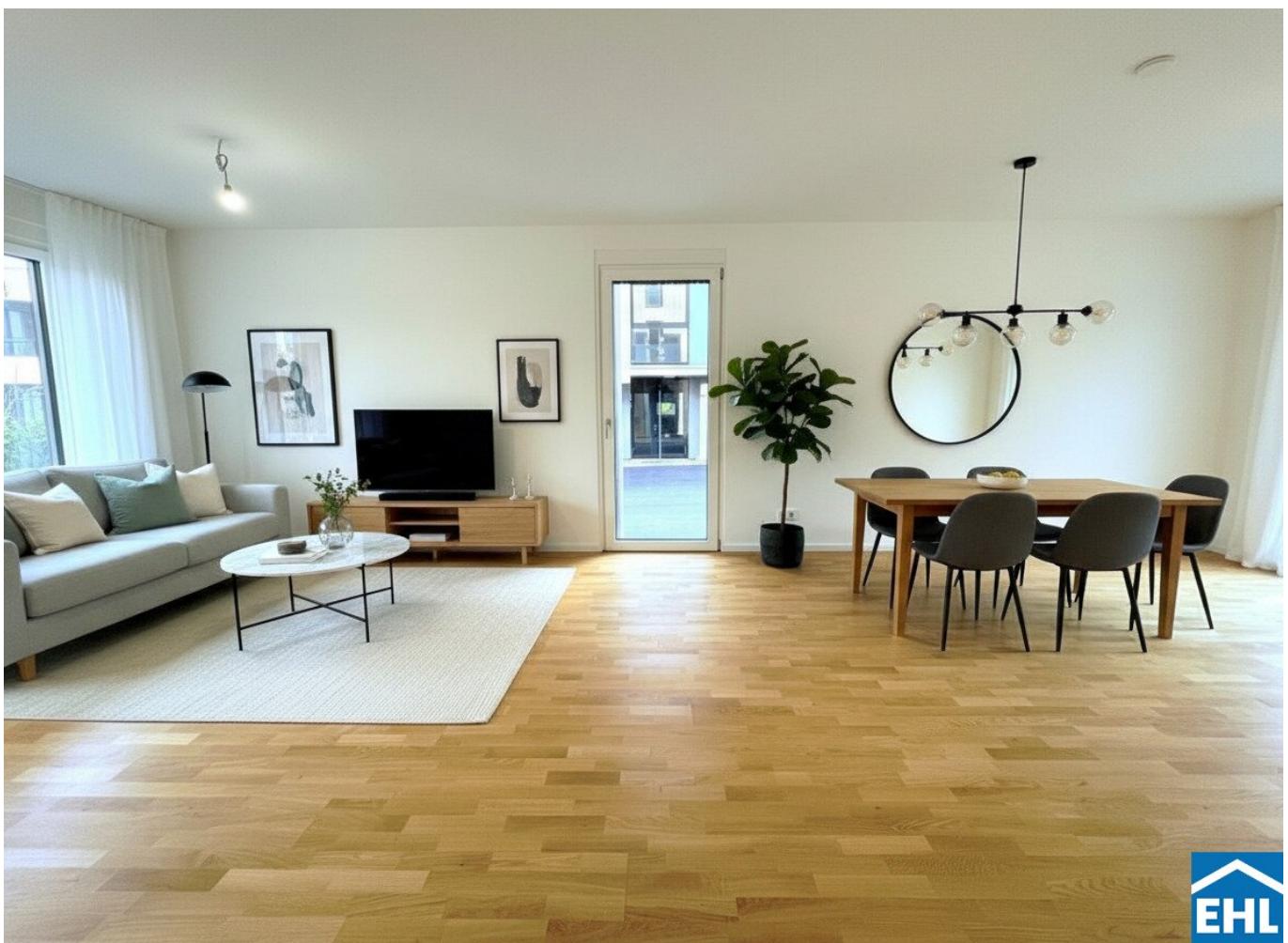
**Jannik Wallner**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

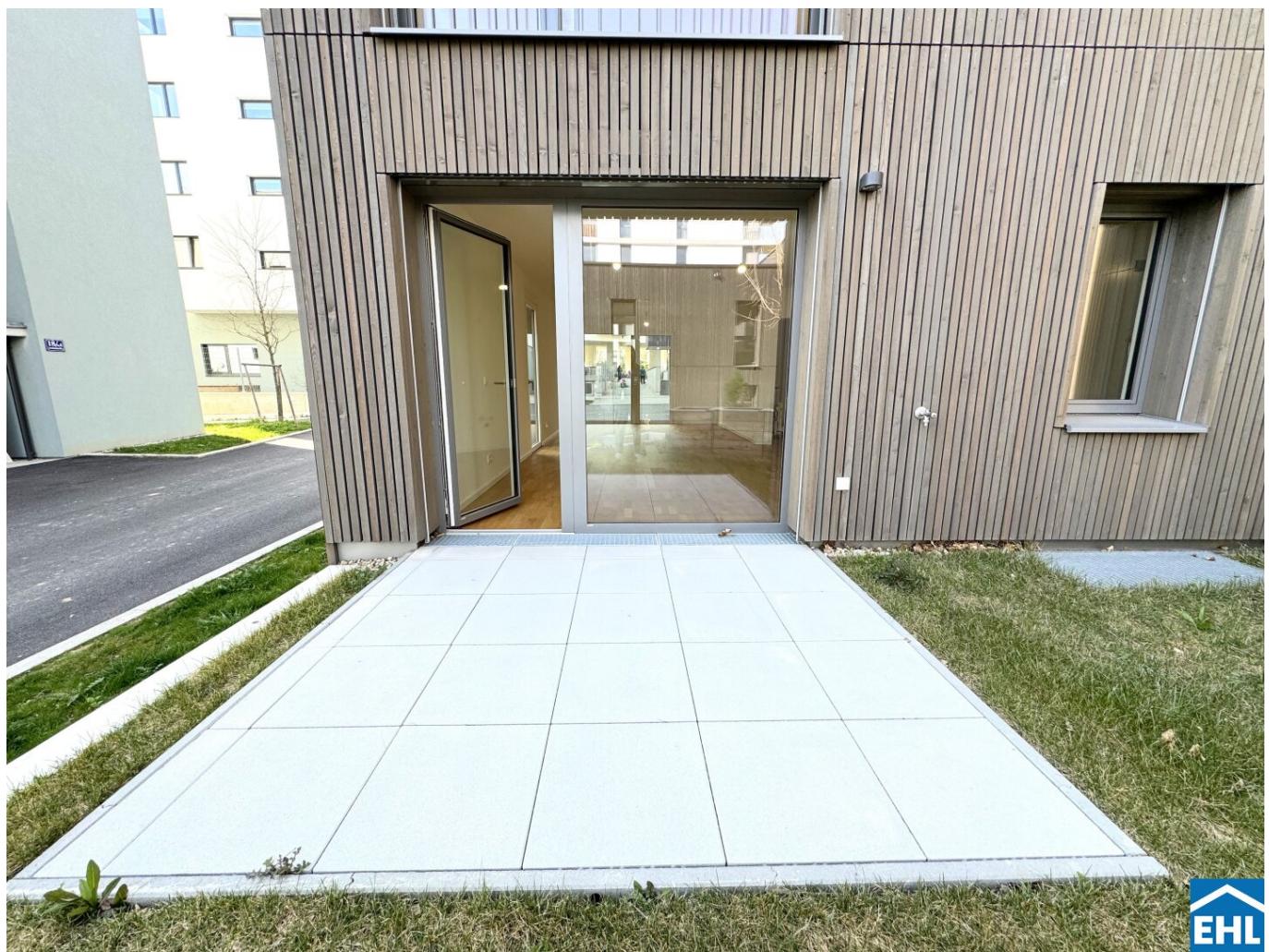


Mitglied des  
immobilienring.at

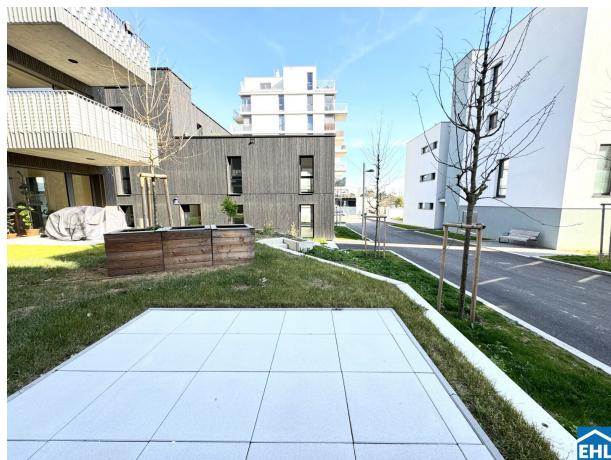
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







EHL

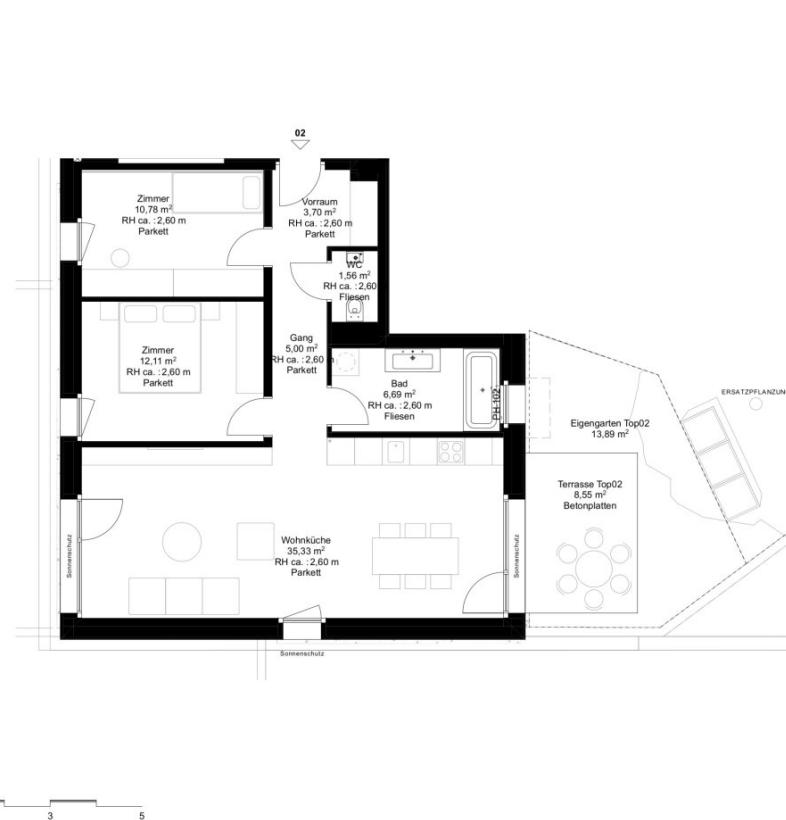


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN







Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möbelung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möbelungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsräume, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnikeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Potrien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturnmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.



WILDGARTEN Bauplatz 20

Lore-Kutschera-Weg 17  
1120 Wien



**TOP 02** EG

Zimmeranzahl	3 ZL.
Wohnungsfläche	75.19 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	9.47 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	13.89 m <sup>2</sup>
Einlagerungsmöglichkeit	3,01 m <sup>2</sup>
Juni 2023	

Verkauf  
EHL Wohnen  
T +43 1 512 76 90 460  
wohnung@ehl.at  
www.wildgarten.wien  
www.are.at

Ein Projekt der



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

### Willkommen beim Projekt Wildgarten - Ihrem exklusiven Zuhause im Herzen des 12. Bezirks!

Träumen Sie von einem naturnahen Arbeitsplatz, das zugleich alle Annehmlichkeiten der Stadt bietet? Dann sind Sie beim Wildgarten genau richtig!

Dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und bietet eine exklusive Kombination aus perfekten Wohnungsgrößen und -schnitten und idyllischer Ruhelage. Das Projekt am Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes im 12. Bezirk, präsentiert Ihnen sowohl städtische wie auch ländliche Qualitäten, ein nachbarschaftliches Leben in und mit der Natur, und das nur 30 Minuten von Wiens Stadtzentrum entfernt.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Juwelen des Projekts, Bauplatz 11 und 20, auf denen insgesamt neun stilvolle Häuser entstanden. Sieben dieser Häuser erstrecken sich über 2 bis 4 Geschoße, wodurch ein harmonisches Gefühl von Gemütlichkeit und Großzügigkeit geschaffen wurde. Die beiden anderen Häuser hingegen ragen majestatisch über 8 Geschoße in den Himmel und bieten Ihnen eine atemberaubende Aussicht über die grünen Wipfel des Wildgartens.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Wert des Projekts WILDGARTEN. Moderne Energiesparmaßnahmen, ressourcenschonende Bauweise und umweltfreundliche Technologien sind hier selbstverständlich.

Das Highlight des Projekts WILDGARTEN ist zweifellos der einladende Gemeinschaftsgarten. Hier finden Bewohner einen Ort der Entspannung und des sozialen Miteinanders. Eine gepflegte Grünanlage lädt zum Verweilen und Genießen ein, während Kinder sich auf dem Spielplatz austoben können. Zudem profitieren die Bewohner von einer perfekten Nahversorgung mit Geschäften, Supermärkten und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Der Wildgarten selbst ist eine Oase der Erholung und des Genusses. Umgeben von üppiger Natur und mit viel Liebe zum Detail gestaltet, ist er der ideale Ort, um zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und sich von der Hektik des Alltags zurückziehen.

Für alle, die Grün nicht nur sehen, sondern leben möchten: Diese Wohnung bietet die seltene Möglichkeit, den Stadtraum unmittelbar vor dem Haus in ein persönliches Stück Natur zu verwandeln. Im Rahmen von „Garteln ums Eck“ können die Baumscheiben liebevoll bepflanzt und gestaltet werden – ein Ort zum Wachsen lassen, Verweilen und Durchatmen mitten in der Stadt.

Zur Unterstützung dieses Bepflanzungsprojekts ein Kaufpreisnachlass von EUR 3.500,-



gewährt. Nachhaltiges Engagement wird hier nicht nur ideell, sondern auch wirtschaftlich attraktiv unterstützt! Der Preisnachlass für das Bepflanzungskonzept ist vom Kaufpreis der Wohnung bereits abgezogen. Ein durchdachtes Zusammenspiel aus Wohnen, Arbeiten, Stadtökologie und persönlicher Mitgestaltung. Ein Mehrwert, der bleibt.

Ein Projekt der ARE Development.

### Die Bauplätze 11 & 20 - Die Fakten

- 7 Gebäude mit 2-4 Etagen, 2 Gebäude mit je 8 Etagen
- gesamt 104 Wohnungen + 1 Geschäftslokal (33 am Bauplatz 11 und 71 am Bauplatz 20)
- Breiter Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmern und von 48 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Obsthain, Garten und Wege
- KFZ-Stellplätze können angemietet werden
- Fahrrad & Kinderwagenabstellräume sowie Lagerräume
- Gärten und Dachterrassen mit Blick über Wien
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Energieausweis gültig bis 03.10.2031
  - HWB ab 23,72 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE ab 0,664, Klasse A+

**Die Ausstattung der schlüsselfertigen Wohnungen wird Sie begeistern:**

- Jede Wohnung mit privater Freifläche wie Garten, Terrasse, Balkon,
- Eichen Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Dreifach-Isolierverglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz

*Die Wohnung Lore-Kutschera-Weg 12/1+2 wird belagsfertig übergeben!*

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Bezugsfertig!**

Hier finden Sie noch mehr Einblick: [www.wildgarten-wien.at](http://www.wildgarten-wien.at)

**Lage und Infrastruktur**

Vom und zum Wildgarten fährt man mit dem Bus (63A, zukünftig auch 63B) der eigens für den Wildgarten eine neue Haltestelle bekommen wird. Der Bus bringt Sie zum Bahnhof Hetzendorf oder Bahnhof Atzgersdorf mit den Schnellverbindungen der S-Bahn. Mit dem Fahrrad benötigen Sie ca. 20 Minuten in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten, oder Sie sind zu Fuß in ca. 15 Minuten im Hietzinger Bad. Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Das Zentrum Wiens ist in ca. 30 Minuten erreicht und doch sind Grünflächen und



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Das bietet die Lage des WILDGARTENS.

Angebote des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur – wie etwa Nahversorgung, zwei Kindergärten und Gastronomie – werden direkt am Areal geschaffen.

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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.750m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN