

Neue Ordination/Büro im Edelrohbau - ca. 124 m² Nutzfläche im Wildgarten - Provisionsfrei für Käufer:innen



Objektnummer: 960/74661
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lore-Kutschera-Weg 12
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	123,62 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	12,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,73 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	385,70 €
USt.:	38,57 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Kepka

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



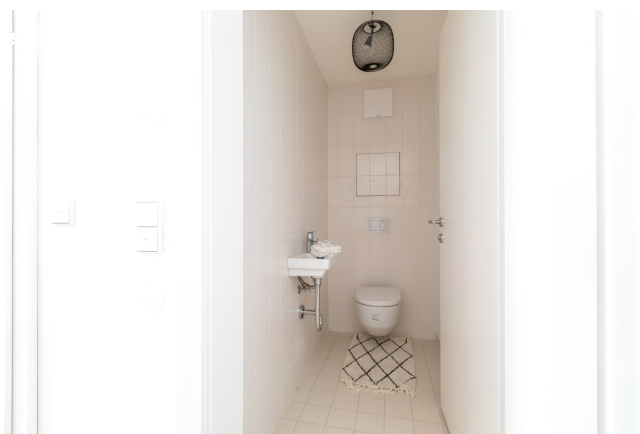
Mitglied des
immobilienring.at













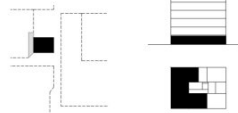
Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte 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 Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.



WILDGARTEN

Bauplatz 11

Lore-Kutschera-Weg 12
1120 Wien



TOP 01 + 02

EG

Zimmeranzahl	Ordination (4 Zi.)
Nutzfläche	123.62 m² (- 126.40 m²)
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	24.01 m²
Gartenfläche	
Einlagerungsmöglichkeit	12.10 m²
September 2021	

www.wildgarten.wien

www.aren.at

Ein Projekt der

ARE AUSTRIAN
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Der Wildgarten ist ein modernes, vielseitiges Wohnquartier, das sowohl urbane und ländliche Qualitäten verbindet und für ein gemeinschaftliches Miteinander steht.

Hier befindet sich im Erdgeschoß diese ca. 124 m² große Fläche, die über 2 Eingänge verfügt, und sich sehr gut für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignet. Eine ca. 24 m² große Terrasse lädt zum Entspannen ein.

Die Fläche wird als Edelrohbau, wie Sie es auf den Fotos sehen, verkauft. Sie können daher die Fläche noch nach Ihren Wünschen und auf Ihre Kosten gestalten.

Auf dem Plan sehen Sie, wie die Unterteilung für eine 5-Zimmer-Ordination bzw. Wohnung aussehen könnte.

Die Sanitärbereiche sind zwar fertig und bestehen aus Bad mit Dusche und WC, und zwei weiteren WCs. Eventuell müssen Sie sie nach Ihren Wünschen noch adaptieren.

Die Anschlüsse für eine Air Condition sind vorhanden.

Was macht das attraktive Wohnen im Wildgarten aus?

Das autofreie Quartier verfügt über eine sehr vielseitige Bebauung sowie zahlreichen Grünflächen, Ruhe- und Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten und Naschhecken und einem offenen Freiraumkonzept. Das Nachbarschaftszentrum bietet zusätzliche Indoor-Räumlichkeiten wie Büros, Veranstaltungsräume und einer Werkstatt. Zusätzlich gibt es im Wildgarten einen Co-Working Space, wo flexibel oder auch dauerhaft Arbeitsplätze gemietet werden können.

Das Infrastrukturangebot bietet derzeit einen Billa direkt im Wohnquartier sowie eine Pizzeria. Für alle jene, die ein Auto besitzen, können Tiefgaragenplätze in der Sammelgarage gemietet werden. Außenliegende Parkplätze stehen entlang des Quartiers zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinie 63A gewährleistet (Richtung U4 Meidling Hauptstraße und U6 Niederhofstraße). Ab vorauss. 2032 soll es eine neue S-Bahn Station in der Benyastraße geben.

Highlights Wildgarten

- autofreies Gelände
- Tiefgaragenplätze zur Miete

- Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten und Naschgärten
- Kindergarten und Spielplätze im Grünen
- Billa direkt am Gelände
- Fußbodenheizung
- provisionsfrei für Käufer:innen

Gerne präsentieren wir Ihnen den Wildgarten und die verfügbaren Wohnungen im Rahmen einer Besichtigung. Auch bei Fragen rund um die Finanzierung unterstützen wir Sie gerne und freuen uns über Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.025m
Apotheke <825m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <575m
Kindergarten <250m
Universität <3.700m
Höhere Schule <1.225m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.275m
Post <1.475m



Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <1.625m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <1.700m

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.