

**Die Alternative zu einem Einfamilienhaus! Erstbezug mit
Eigengarten und Pool im schönen Gersthofer Cottage**



Objektnummer: 564

Eine Immobilie von Peter Hack Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,59 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	463,51 m ²
Keller:	11,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	2.970.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

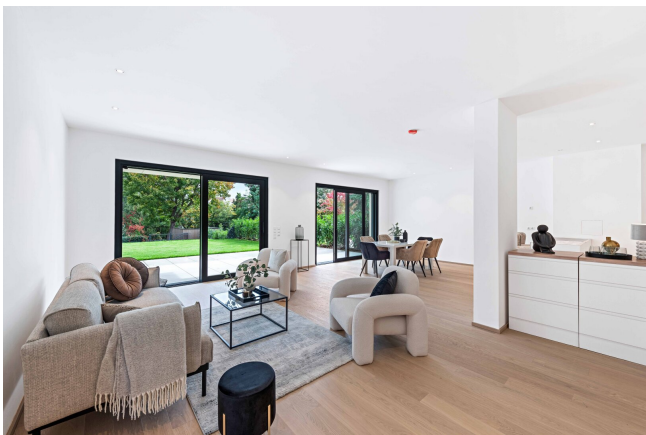
Marcus Haider

Peter Hack Immobilien
Sigmundsgasse 5/10
1070 Wien

T +43 690 1000 9990

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













1 Obergeschoss



Erdgeschoss



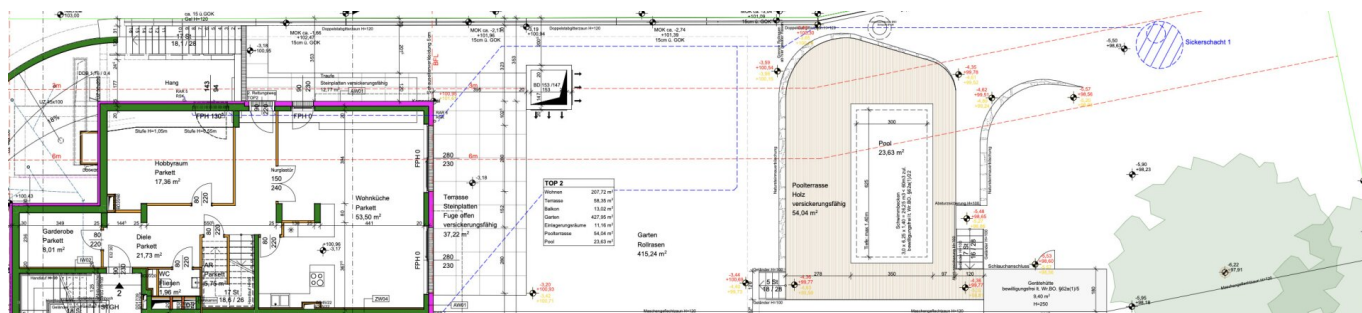
Dieser Plan dient ausschließlich zur Vermarktung und Illustration.
Die Maße sind ca. Angaben und sind keine Vertragsgrundlage.

Peter Hack Immobilien www.peterhack.at

Sigmundgasse 5/10 - WIEN 1070 T+43 699 1981 0428 mail@peterhack.at

Top 2
Wien 1180
Naaffgasse 10-12





Objektbeschreibung

Am grünen Rande Gersthofs, inmitten pittoresker Stadtrandvillen des späten 19ten Jahrhunderts entsteht in bester Lage ein einzigartiges Villenprojekt. In zeitlose Architektur gekleidet und mit aller höchster Qualität und Sorgfalt errichtet werden lediglich sechs exklusive Wohneinheiten gemeinsam an dieser Adresse entwickelt.

Über das gemeinsame atrienhafte Entrée erreicht man alle Wohnungen, die beiden Gartenwohnungen sind als „Haus im Haus“ auch separat von außen begehbar und verfügen über besonders großen, privaten Eigengarten. Die Wohnungen in den beiden oberen Stockwerken gestalten sich als großzügig angelegte Refugien mit wertvollen Terrassenflächen und atemberaubender Aussicht über die Stadt und ins Grüne, die ihresgleichen sucht. Am Fuße des Schafberges, in Nachbarschaft des großen Pötzleinsdorfer Schlossparks kann diese Adresse nicht angenehmer gelegen sein.

In absoluter Ruhelage des 18ten Bezirkes befindet man sich doch hervorragend auch an das öffentliche Verkehrssystem angebunden – die Bim hält nur wenige Gehminuten entfernt, über nahe gelegene Bus- und S-Bahnstationen erreicht man die Innenstadt in unter einer halben Stunde. Zur praktischen Nutzung der "Öffis" in unmittelbarer Nähe besteht selbstverständlich die Möglichkeit zusätzlich 2 Garagenplätze zu erwerben.

Außergewöhnliche Raumhöhen, hochwertig verarbeitete Materialien im Innen- und Außenbereich sowie eine ideale Raumaufteilung erzeugen ein ganz besonders angenehmes Wohngefühl. Die Wohnungen sind ob ihrer Größe und Geräumigkeit sowie der Exklusivität von nur sechs Einheiten ideal für Familien, die den hektischen Innerbezirken entfliehen und in bester Grünlage Wiens ihr Zuhause finden wollen.

In dieser modern ausgestatteten Wohnung genießen Sie ganzjährig ein besonders angenehmes Raumklima: Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für gleichmäßige, behagliche Wärme, im Sommer übernehmen leise Fan Coils die Kühlung der Räume – ganz ohne klassische Klimaanlage. Die konstante Temperatur des Erdreichs wird über Tiefensonden genutzt, um Energieverluste zu minimieren und die Betriebskosten nachhaltig zu senken.

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne jederzeit Detailunterlagen zur besseren Information zu und empfehlen einen Lokalausganschein, um sich von dieser einmaligen Gelegenheit vor Ort überzeugen zu können. Das Projekt wird nach den Bestimmungen des Bau trägervertragsgesetz (BTVG) vermarktet.

Wir weisen darauf hin als Doppelmakler tätig zu sein.

Die Errichtung des Kaufvertrages ist Anwaltsgebunden.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap