Luxus in den Weinbergen! Exklusive Erstbezug Gartenwohnung mit privatem Pool und Poolhaus!

Top_02_T4A1220_auswahl

Objektnummer: 1939/162191

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	523,04 m²
Keller:	8,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	2.190.000,00 €

Provisionsangabe:

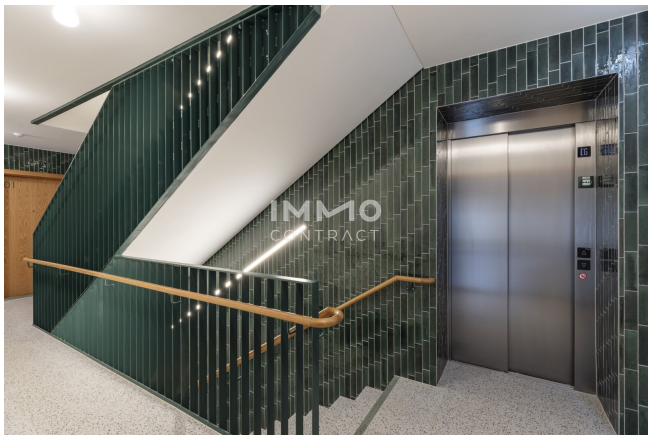
78.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Schwabe, M.Sc.

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



IMMO
CONTRACT

UNTERER SCHREIBERWEG 47
1190 WIEN

EG | TOP 2

WNF	134,45 m²
Terrasse	69,97 m²
Garten	523,04 m²
Badehaus	10,80 m²
Kellerabteil	8,07 m²

RH 2,60 / AD min. 2,25

ÜBERSICHT

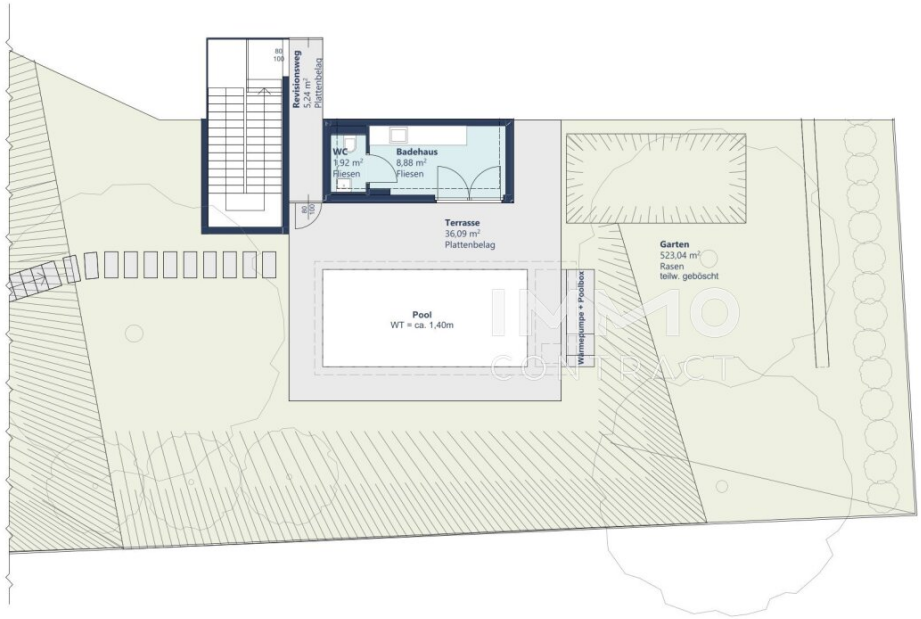
Legende
FV - Fussbodenheizungsverteiler
EV - Elektro-Verteiler
ITV - IT-Verteiler
- Vorlegestufe
AD - Abgehängte Decke
GS - Geschirrspüler

Änderungen in Folge von Behördenauflagen, haustechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sowie Raumhöhen können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

0 1 2 3 4 5 10
M 1:100

STAND: 25.10.2024

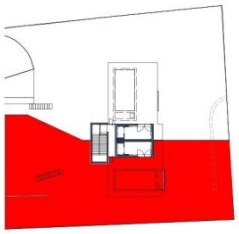
UNTERER SCHREIBERWEG 47
1190 WIEN



EG | TOP 2

WNF	134,45 m²
Terrasse	69,97 m²
Garten	523,04 m²
Badehaus	10,80 m²
Kellerabteil	8,07 m²

RH 2,60 / AD min. 2,25



ÜBERSICHT

Änderungen in Folge von Behördenauflagen, haustechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sowie Raumhöhen können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

STAND: 25.10.2024

Objektbeschreibung

Exklusiver Wohntraum mit großem Eigengarten, privatem Pool und Saunahaus

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenwohnung am Unteren Schreiberweg im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk vereint großzügiges Wohnen mit exklusivem Wellnesskomfort und einem einzigartigen Lebensgefühl.

Das absolute Highlight ist der rund 523 m² große Eigengarten mit privatem Swimmingpool und eigenem Saunahaus. Hier genießen Sie Ihre persönliche Wellnessoase mit viel Privatsphäre und Raum zum Entspannen. Ob erfrischende Stunden im Pool, erholsame Saunagänge oder gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden – dieser Garten lässt keine Wünsche offen. Die großzügigen Terrassenflächen bieten zusätzlichen Platz für Sonnenliegen, Lounge- und Essbereiche.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit rund 134 m² Wohnnutzfläche und einer durchdachten, familienfreundlichen Raumaufteilung. Die rund 43 m² große Wohnküche bildet das Herzstück des Zuhauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Drei separat begehbare Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Hauptschlafzimmer, bieten ausreichend Platz für Familien, Gäste oder Homeoffice. Zwei Badezimmer, ein separates WC sowie ein geräumiger Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Preis enthalten. Ein Doppelparker kostet € 90.000 und ein Einzelparker kostet € 50.000.

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt und den verfügbaren Apartments!

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap