In Kürze bezugsbereit: Stilvolle 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Balkon – Pool im Gemeinschaftsgarten inklusive



Objektnummer: 6706

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	128,64 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	121,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.740.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

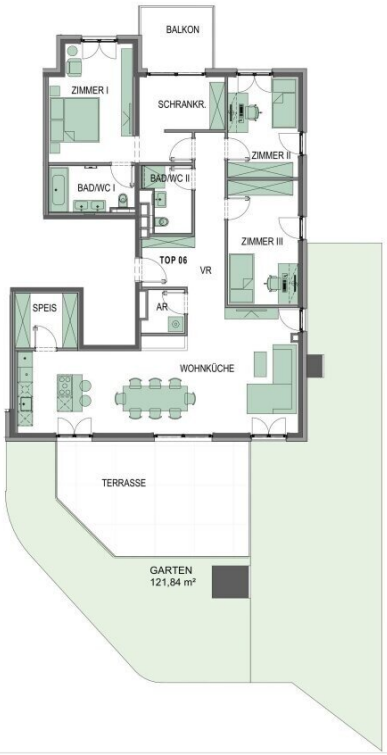

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated







Lageübersicht:



1. Obergeschoß

TOP 06

Wohnnutzfläche:

Wohnküche	45,86 m²
Zimmer I	15,32 m²
Bad/WC I	6,36 m²
Bad/WC II	4,59 m²
Zimmer II	11,37 m²
Zimmer III	14,10 m²
Speis	5,51 m²
AR	2,67 m²
Schrankraum	9,87 m²
Vorraum	12,99 m²
WNFL gesamt:	128,64 m²

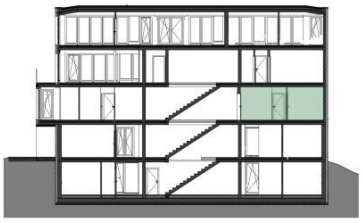
Freifläche:

Terrasse	33,03 m²
Balkon	7,30 m²
Garten	121,84 m²
Freifläche gesamt:	162,17 m²

Extras:

Tiefgarage
Allgemeingarten mit Pool u.
Hundewaschplatz

Lageübersicht:



Schnitt

NOVA ANLAGE MIT TIEFGARAGE, ALLGEMEINGARTEN UND POOL

NOVAREAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

Planstand: 17.10.2023
Wohnungsplan: Maßstab 1:100

Objektbeschreibung

Bald bezugsbereit: Wohnen, wo Natur und Eleganz sich begegnen!

Für all jene, die von einem Leben im Einklang mit der Natur träumen, bietet das exklusive Neubauprojekt im 13.Bezirks Wien, in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten, eine erstklassige Gelegenheit. Hier vereinen sich modernes Stadtleben und die Schönheit der Natur auf harmonische Weise. Die Lage dieses Neubauprojekts ist ein Traum für Naturliebhaber und Stadtmenschen gleichermaßen.

Das Viertel, in dem sich das Projekt befindet, bietet eine ruhige und grüne Umgebung, die dennoch eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bietet. Der Lainzer Tiergarten, ein weitläufiges Naturschutzgebiet mit herrlichen Wanderwegen, ist nur einen Steinwurf entfernt. Hier können Sie die Natur in ihrer ganzen Pracht genießen und gleichzeitig von der Nähe zur Stadt profitieren.

Das einmalige Neubauprojekt bietet Wohnungen in verschiedenen Größen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht zu werden. Die Wohnungen variieren von großzügigen 60m² bis hin zu großflächigen 165m². Ob Sie allein leben, eine Familie haben oder einfach mehr Platz für Ihre Kreativität und Entfaltung benötigen, hier finden Sie die perfekte Wohnung.

Eine der herausragenden Eigenschaften dieses Projekts ist die Betonung von Wohnraum im Freien. Jede Wohnung verfügt entweder über einen eigenen Garten, Balkon oder eine Terrasse. Diese Bereiche sind nicht nur perfekte Orte, um frische Luft zu schnappen, sondern auch ideale Orte, um Ihren Tag zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Genießen Sie Ihren Kaffee am Morgen auf dem Balkon und beobachten Sie, wie die Welt erwacht, oder veranstalten Sie abendliche Grillabende auf Ihrer Terrasse - die Möglichkeiten sind endlos.

Die Architekten und Entwickler dieses Projekts haben nicht nur an das äußere Erscheinungsbild und die Lage gedacht, sondern auch an moderne Annehmlichkeiten und Nachhaltigkeit. Die Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten erstklassige, durchdachte Grundrisse. Das Projekt legt auch großen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch die Nebenkosten reduziert.

Daher kommt in der Anlage eine ökologisch Luft-Wasser Wärmepumpen zum Einsatz. Diese innovative Technologie nutzt die Energie der Luft, zum Heizen, für Warmwasser und zur Kühlung. Die Beheizung der Tops erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Niedertemperatur, die Warmwasserbereitung erfolgt ebenso über die Wärmepumpe. Die Kühlung erfolgt in den oberen Geschossen über Wandausblasegeräte und in den darunterliegenden Wohnungen erfolgt eine Passivkühlung mittels Fußbodenheizung.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnungen befinden sich in einer der angenehmsten Wohnlagen des 13. Bezirks – ruhig, gepflegt und geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Umgebung bietet ein entspanntes, familienfreundliches Wohngefühl, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz erreichbar sind.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien und Busverbindungen in fußläufiger Entfernung
- Rasche Anbindung Richtung Hietzing, Kennedybrücke und U4
- Gute Erreichbarkeit zentraler Verkehrsknotenpunkte

Nahversorgung & Infrastruktur

- Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gastronomieangebote im Umfeld
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen bequem erreichbar
- Kurze Wege zu Apotheken, Banken und weiteren Dienstleistern

Freizeit, Natur & grüne Umgebung

- Die Lage punktet mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität:
- Zahlreiche Grünflächen und ruhige Seitenstraßen prägen das Wohnumfeld

- Der Lainzer Tiergarten, einer der schönsten Naturräume Wiens, ist schnell erreichbar
- Perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren und Erholung im Freien
- Nahegelegene Parks und Spielplätze bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten
- Ideale Umgebung für alle, die Naturverbundenheit und städtischen Komfort verbinden möchten

Fakten Top 6:

Die Gartenwohnung im Obergeschoß bietet eine Wohnfläche von ca. 128,64 m² + ca. 121,84 m² Garten + ca. 33 m² Terrasse + Balkon mit ca. 7 m² sie verfügt über 4 Zimmer, 2 Abstellräume, 1 Speis, 2 Badezimmer mit Toilette und einen Vorraum. Durch die gut durchdachte Raumaufteilung ist die Wohnung perfekt für Familien und Paare geeignet. Der Personenaufzug, der Fahrradraum und vieles mehr im Haus machen die Wohnung zu einem wahren Wohlfühlort.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit angrenzender Speis und Ausgang zur Terrasse und in den Garten
- 1 Master Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon, En- Suite Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette sowie einem begehbaren Schrankraum
- 2 weitere Zimmer
- 1 Badezimmer mit begehbarer bodentiefer Dusche, Waschbecken und Toilette
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Ausstattungshighlights Apartments:

- Parkettböden in den Wohnräumen
    - Markenparkett der Firma Weitzer
- Fußbodenheizung und Kühlung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage
- Feinsteinzeug in Bädern, Toiletten, Terrassen und Balkone
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren
    - 3-fach Wärmeschutzverglasung
    - Elektrische Außenjalousien
- Videogegensprechanlage
- Frostsichere Außen Armatur

- Firma Kemper

Allgemeine Bereiche:

- Pool
- Hundewaschsalon
- Garage
  - Kaufpreis pro Stellplatz € 45.000,-.
- Barrierefreie Aufzuganlage
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum
- 1 Einlagerungsabteil pro Wohnung

Preis auf Anfrage.

Machen Sie sich ein Bild von Ihrem neuen Zuhause und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Tatiana Hanzl via Telefon Nr. +43 677 619 59 633 oder per E-Mail an th@novel-real.at

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap