# Exklusiver Wohnkomfort: Die Lage macht den Unterschied




**Objektnummer: 71570**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wulzendorfstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 39,60 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 11,30 m² |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 299.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer!

# Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

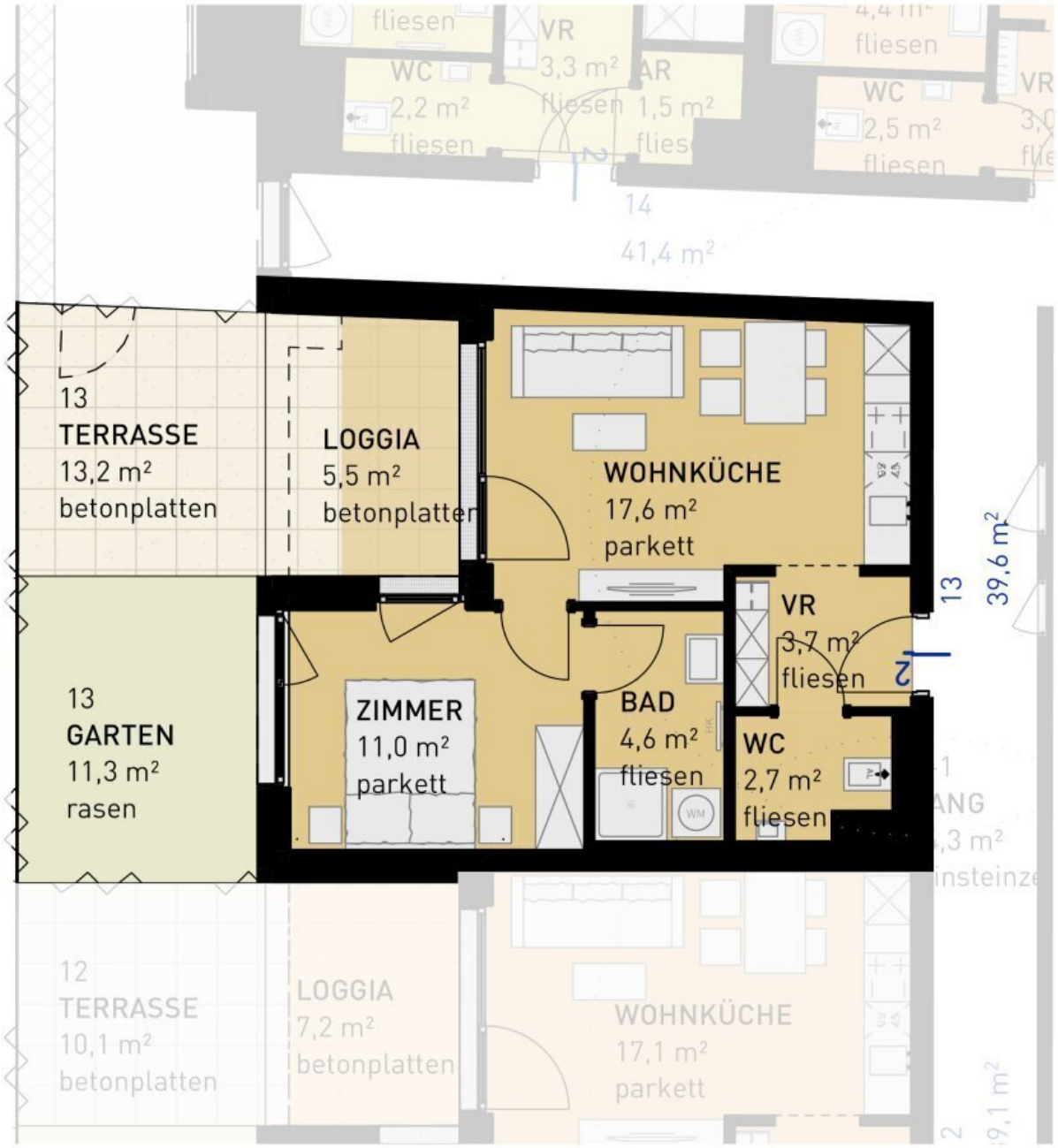
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1












WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

## ERDGESCHOSS

NORDEN

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im exklusiven Wohnbauprojekt Wulzendorfstraße – eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität.

**Das Projekt:**

Es erwarten Sie 80 ansprechende Eigentumswohnungen, die sich durch großzügige Grundrisse von 34m² bis 87m² auszeichnen. Jede Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und viele mit privaten Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten. Hier erleben Sie Wohnen in seiner schönsten Form, maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse.

Die Wohnhausanlage erstreckt sich über das Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss und ist durch ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug optimal erschlossen. Technik- und Einlagerungsräume sowie ein Fahrradabstellraum im Kellergeschoss bieten zusätzlichen Komfort. Im Erdgeschoss finden Sie Kinderwagen- und Müllraum in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang. Parken Sie komfortabel in der hauseigenen Tiefgarage mit insgesamt 37 exklusiven PKW-Stellplätzen. Zusätzlich zu einer Wohnung kann man auch einen eigenen Garten dazukaufen.

- 80 Wohnungen viele mit Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- zwischen 34m² und 87m² Wohnfläche
- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinderspielplatz

- Personenaufzug
- Energieausweis gültig bis 21.06.2033:
    - HWB: 30,7 kWh/m²a; Klasse B
    - fGEE: 0,74; Klasse A

**Die Ausstattung:**

Die exklusive Ausstattung umfasst nicht nur hochwertige Sanitäranlagen, sondern auch stilvolle Fliesen und edle Parkettböden. Genießen Sie wohlige Wärme dank Fußbodenheizung, die durch eine energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird. Diese einzigartige Wohngelegenheit überzeugt durch ihre erstklassige Lage sowie durch die sorgfältige Planung und hochwertige Ausführung.

- schöner Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Fachverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz

**Die Lage:**

Die Umgebung punktet mit Grünflächen, Spazierwegen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Wulzendorfstraße zu einem idealen Ort für Familien und alle, die das städtische Leben in einer entspannten Umgebung genießen möchten, macht. In nur einer Minute erreichen Sie zu Fuß den Autobus, der Ihnen eine bequeme Direktverbindung zur U-Bahn Linie U2 ermöglicht.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Buslinie: 92A, N91

- U2 Donauspital

Lassen Sie sich von der Qualität und dem Charme des Projekts in der Wulzendorfstraße begeistern!

**Fertigstellung: Juni 2027**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Die Betriebskosten werden von der zuständigen Hausverwaltung nachgereicht.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

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.