

**ZWEI MAL ZWEI | Exklusives, modernes Wohnen mit
herrlichem, großem Garten & Grünblick | HAUS 4**



Objektnummer: 246

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Schwed-Gasse 137
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	218,00 m²
Keller:	32,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

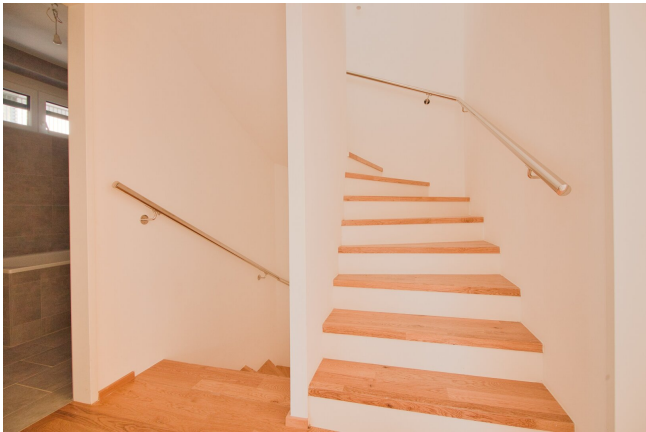


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien





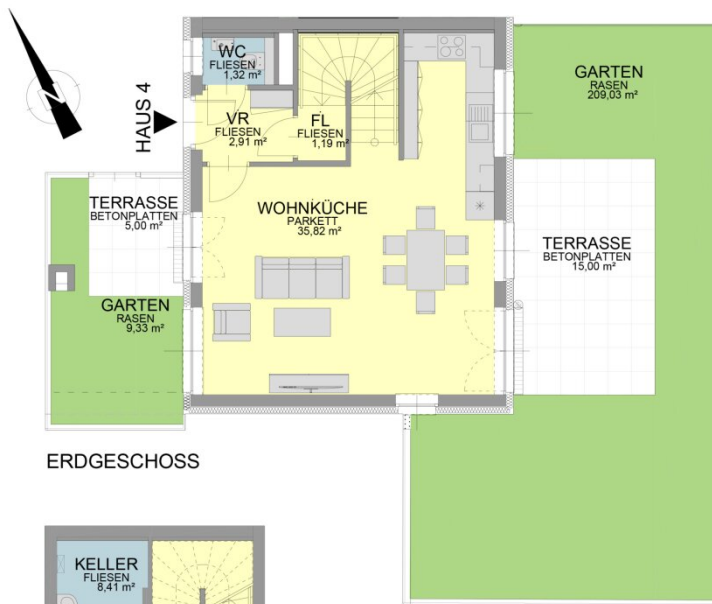








BAUTRÄGER:
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
RATHAUSSTRASSE 15/7, 1010 WIEN



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



KARL SCHWED GASSE 137 1230 WIEN

HAUS 4

KELLERGESCHOSS ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	41,24M²
EG	48,19M²
1 OG	31,31M²
DG	
SUMME WOHNNUTZFLÄCHE	120,74M²
TERRASSE EG	20,00M²
TERRASSE DG	10,71M²
SUMME TERRASSE	31,14M²
BALKON 1OG	3,26M²
GARTEN EG	218,36M²
KELLER	32,30M²



ERDGESCHOSS



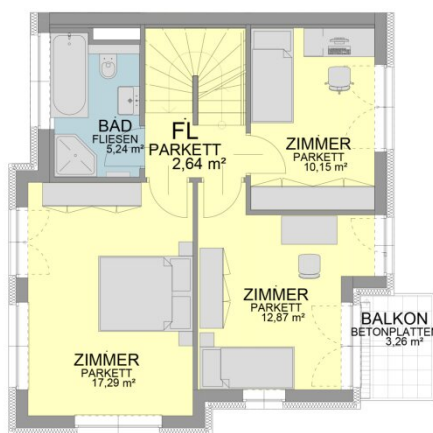
LAGEPLAN

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Kuchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

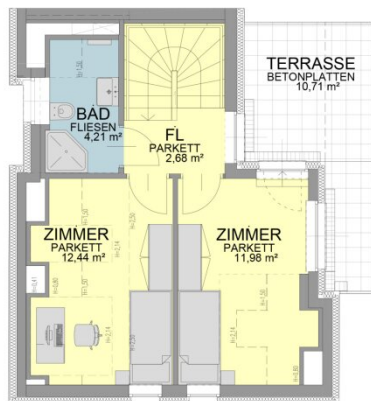
DATUM: 21.11.2021



BAUTRÄGER:
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
RATHAUSSTRASSE 15/7, 1010 WIEN



1 OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

**KARL SCHWED GASSE 137
1230 WIEN**

HAUS 4

**1 OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE

EG	41,24M²
1 OG	48,19M²
DG	31,31M²

SUMME WOHNNUTZFLÄCHE 120,74M²

TERRASSE EG	20,00M²
TERRASSE DG	10,71M²

SUMME TERRASSE 31,14M²

BALKON 1OG	3,26M²
GARTEN EG	218,36M²
KELLER	32,30M²



1 OBERGESCHOSS



LAGEPLAN

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Kuchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.11.2021



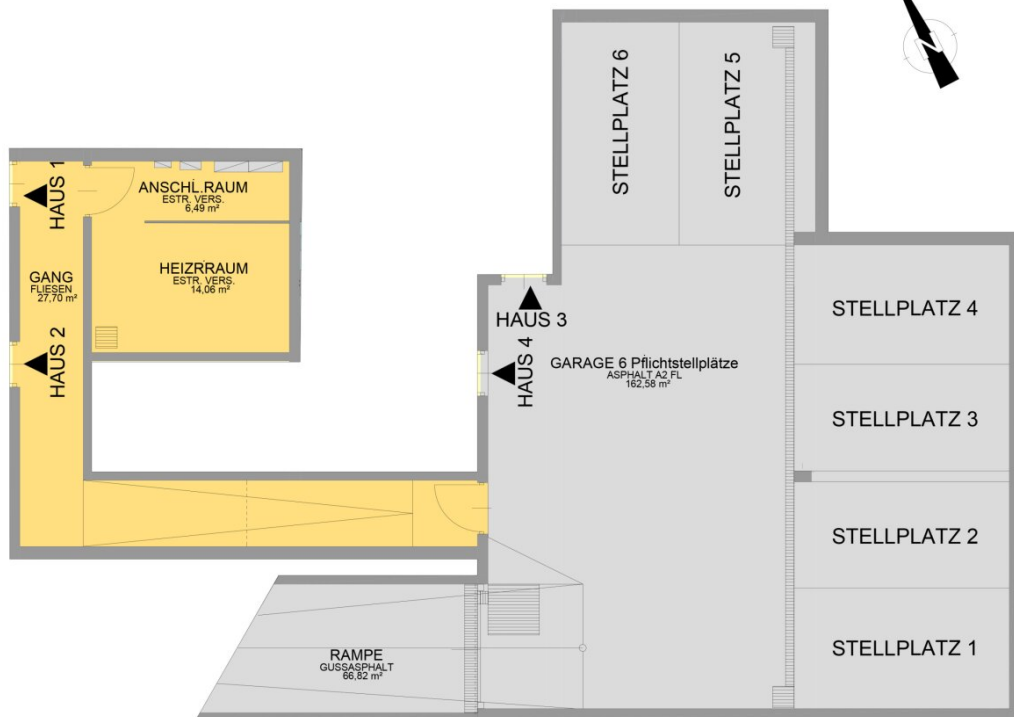
BAUTRÄGER:
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
RATHAUSSTRASSE 15/7, 1010 WIEN



KELLERGEHOSS - GARAGE

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenständen haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Kuchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.11.2021



KELLERGEHOSS





Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.



DAN Küchen Purkersdorf
 Linzerstraße 45
 3002 Purkersdorf
 Fachberater: Michael Schermann, Telefon: 02231/61781,
 E-Mail: office@dan-purkersdorf.at

Perspektive

10.12.2021

Impuls-Immobilien
 Karl-Schwed-Gasse
 1230 Wien

CARAT, V2021.14.0.0, #118977

Objektbeschreibung

ZWEI MAL ZWEI

Exklusive Doppelhäuser am Fuße des Rosenhügels

Im schönen **Mauer**, am Fuße des Rosenhügels und in unmittelbarer Umgebung von gemütlichen Heurigen und Weingütern entsteht das **exklusive Wohnprojekt „ZWEI MAL ZWEI“**. In der Karl-Schwed-Gasse werden zwei sehr **privat anmutende Baukörper** errichtet, die sich optimal in das umliegende Grünland integrieren. Jedes **Doppelhaus** beherbergt zwei exklusive, großzügige Wohneinheiten mit attraktiven Freiflächen.

Jedes der vier modernen und mit viel Liebe zum Detail geplanten Häuser verfügt über **5 bis 6 Zimmer** mit Wohnflächen von in etwa **120 m²** zuzüglich Keller und ermöglicht TOP Lebensqualität, mit guter Stadtanbindung und Infrastruktur. Durch die **private Lage** im schönen Mauer, genießen Sie hier die Vorzüge von Entspannung im Grünen trotz der Vorteile einer attraktiven Nähe zur City und der guten Erreichbarkeit.

Die beiden Gebäude verfügen über **6 komfortable Tiefgaragenabstellplätze**.

Die beiden Doppelhäuser sind ab **Anfang 2025 bezugsfertig**.

Weitere Details zum gesamten Projekt finden Sie auch unter: www.zweimalzwei.at

HAUS 4

DIE ECKDATEN

- Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen zzgl. Keller
- 5 – 6 Zimmer
- ca. 121 m² Wohnnutzfläche plus 32 m² Keller
- Räume zentral begehbar

- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- 2 vollausgestattete Bäder mit Badewanne/Dusche
- 3 WCs
- Balkon im OG
- Terrasse im DG
- ca. 218 m² Gartenfläche mit zwei Terrassen (5 und 15 m²)

DAS HAUS

ERDGESCHOSS

Über einen Vorraum gelangt man in das ca. 36 m² große **Wohn-/Esszimmer**. Optisch etwas separiert ist Platz für eine offene Küche. Große Glasfenster sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in die beiden herrlichen **Gartenbereiche**. Ein kleinerer Vorgarten mit ca. 9 m² ist westlich orientiert und verfügt über eine 5 m² große Terrasse. Der **private Hauptgarten mit großzügigen 209 m²** ist süd-östlich ausgerichtet und bietet eine 15 m² große Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein **WC mit Fenster** und Handwaschbecken von LAUFEN.

OBERGESCHOSS

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Dieses bietet **drei gut geschnittene Räume** (10 m², 13 m², 17 m²), einen etwas mehr als 3 m² großen östlich orientierten **Balkon** sowie ein **Tageslicht-Badezimmer**. Dieses ist mit **WC** und Waschtisch von LAUFEN, einer Dusche mit Glas-Duschtrennwand, einer Badewanne, Markenarmaturen von HANSGROHE und einem Sprossen-Handtuchwärmer bereits voll und hochwertig ausgestattet.

DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss bietet viel Platz für ein großes Doppelbett, einen Kasten und beispielsweise einen Arbeitsbereich. Alternativ könnte der große Raum auch abgetrennt werden und so zwei Zimmer mit je ca. 12 m² geschaffen werden. Auch auf dieser Ebene gibt es ein **Badezimmer** mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC und eine herrliche fast 11 m² große **Terrasse**.

KELLERGECHOSS

Der **große Keller** mit ca. 32 m² bietet individuell nutzbare Bereiche, viel Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Das besondere PLUS: Durch die **hauseigene Tiefgarage** gelangen Sie durch Ihren privaten Eingang trockenen Fußes direkt ins Haus!

Zwei Tiefgaragenstellplätze werden um zusätzliche je € 30.000,- verkauft.

DIE AUSSTATTUNG

Die Häuser sind standardmäßig hochwertig ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff-Fenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
- Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Terrasse mit Kemper-Wasserventil
- Klimaanlagevorbereitung im ganzen Haus

Bad:

- Waschtisch, WC und Badewanne von LAUFEN

- Markenarmaturen von HANSGROHE
- Handtuchheizkörper
- Dusche mit Markenbrause von HANSGROHE

Natürlich können auch individuelle Wünsche oder Änderungen (gleichwertig oder höherpreisig gegen Aufzahlung) im jeweiligen Bauabschnitt berücksichtigt werden.

DIE LAGE

Genießen Sie **absolute Lebensqualität in City-Nähe**. Die „ZWEI MAL ZWEI“ liegen in der gut angebundenen Karl-Schwed-Gasse **in Mauer bei Wien** am Fuße des Rosenhügels. Durch die gute Anbindung an die **Südautobahn**, sind Sie in wenigen Minuten auf der Tangente oder mittels Triesterstraße direkt in der City.

Öffentlich genießen Sie hier ebenso wie mit dem Auto eine gute Anbindung: Zu Fuß erreichen Sie in ca. **10 Minuten den Bahnhof Atzgersdorf** und sind dort mittels Schnellbahn flink in allen Teilen der City. Direkt vor der Haustüre befindet sich eine **Busstation**, mit der Sie schnell und bequem zum Bahnhof Atzgersdorf oder nach **Hietzing zur U-Bahn-Linie U4** gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre schnell zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen das nur 7 Autominuten entfernte **Riverside-Einkaufszentrum** und die nur eine Viertelstunde entfernte **SCS** mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie ins Grüne zieht: In nur 10 Minuten erreichen Sie den weitläufigen **Lainzer Tiergarten** mit schönen Waldspielplätzen für Kinder, Bächen, Wanderwegen und zahlreichen Kraftorten im schönen **Maurerwald**. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch zahlreiche **Heurigen, Weingüter und Restaurants** die zu kulinarischer Entspannung einladen.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art (zB Zusendung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung etc.)

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Werfen Sie gerne auch einen Blick auf alle weiteren Doppelhäuser dieses Projekts unter:
www.zweimalzwei.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m
Apotheke <675m
Klinik <1.650m
Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <525m
Universität <3.900m
Höhere Schule <5.150m

Nahversorgung

Supermarkt <700m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Geldautomat <675m
Bank <675m
Post <850m
Polizei <1.675m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <675m
U-Bahn <2.875m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap