ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Herzlich willkommen zum Projekt WILDGARTEN

**Objektnummer: 69468**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lore-Kutschera-Weg |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien,Meidling |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,19 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 13,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,97 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 351.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 224,10 € |
| **USt.:** | 22,41 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner

**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

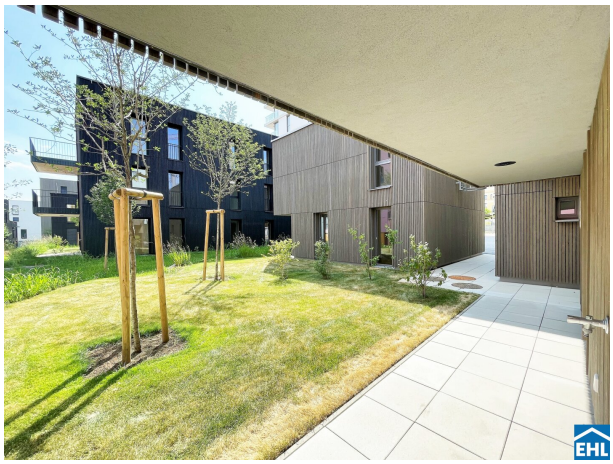
EHL Wohnen GmbH

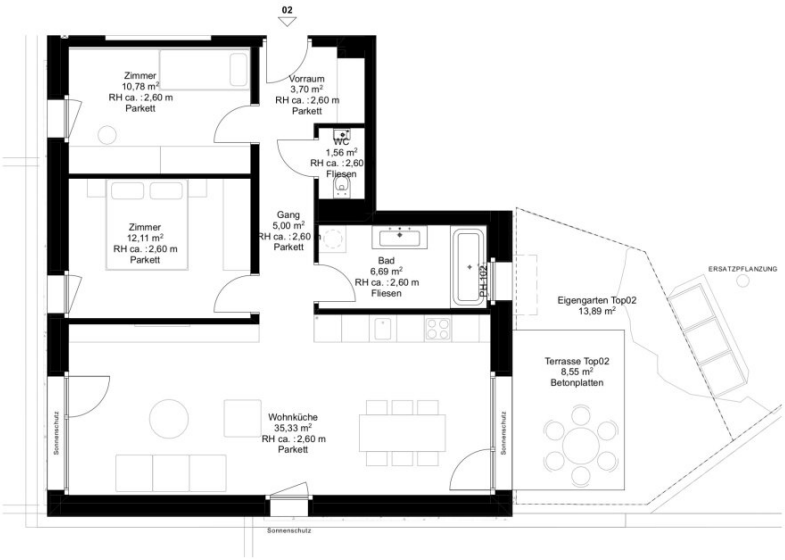
©Lukas Schaller
EHL

©Lukas Schaller
EHL

©Lukas Schaller
EHL

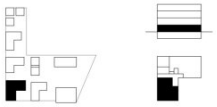
©Lukas Schaller
EHL





Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern.Haustechnik und Elektrotechnikeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt.Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.

| | |
|---|---|
| WILDGARTEN | **Bauplatz 20** |
| Lore-Kutschera-Weg 17 | |
| 1120 Wien | |



## TOP 02 EG

| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | **3 Zi.** |
| Wohnungsfläche | **75.19 m²** |
| Balkonfläche | |
| Loggiafläche | |
| Terrassenfläche | **9.47 m²** |
| Gartenfläche | **13.89 m²** |
| Einlagerungsmöglichkeit | **3.01 m³** |
| | Juni 2023 |

Verkauf

EHL Wohnen
T +43 1 512 76 90 460
wohnung@ehl.at

www.wildgarten.wien

www.are.at

Ein Projekt der ARE EHL

# Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen zum Projekt WILDGARTEN**

einer einzigartigen Möglichkeit, nachhaltig in die Zukunft zu investieren. Dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und bietet eine exklusive Kombination aus Veranlagung, perfekten Wohnungsgrößen und -schnitten, Renditenstärke und idyllischer Ruhelage.

Im Projekt WILDGARTEN finden Sie Wohnungen, die perfekt auf die Bedürfnisse von Mietern zugeschnitten sind. Von kompakten Einheiten für Singles und Paare bis hin zu großzügig geschnittenen Familienwohnungen bietet dieses Projekt eine breite Auswahl an Wohnungsgrößen. Die durchdachten Grundrisse und hochwertigen Materialien schaffen ein Ambiente, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Als Investor haben Sie hier die Möglichkeit, von einer renditestarken Anlage zu profitieren. Das Projekt WILDGARTEN wurde mit Blick auf langfristige Wertsteigerung und Nachhaltigkeit entwickelt. Der internationale Städtebaupreis zeugt von der außergewöhnlichen Qualität dieses Projekts und macht es zu einer begehrten Adresse für Mieter und Käufer gleichermaßen.

Das Highlight des Projekts WILDGARTEN ist zweifellos der einladende Gemeinschaftsgarten. Hier finden Bewohner einen Ort der Entspannung und des sozialen Miteinanders. Eine gepflegte Grünanlage lädt zum Verweilen und Genießen ein, während Kinder sich auf dem Spielplatz austoben können. Zudem profitieren die Bewohner von einer perfekten Nahversorgung mit Geschäften, Supermärkten und Restaurants in unmittelbarer Nähe.

**Neu und nachhaltig**

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Wert des Projekts WILDGARTEN. Moderne Energiesparmaßnahmen, ressourcenschonende Bauweise und umweltfreundliche Technologien sind hier selbstverständlich. Investieren Sie in die Zukunft von morgen und tragen Sie dazu bei, dass kommende Generationen von einer lebenswerten Umgebung profitieren können.

Persönliche Beratung und Besichtigung: Unser erfahrenes Team steht Ihnen für eine persönliche Beratung gerne zur Verfügung. Wir beantworten all Ihre Fragen und zeigen Ihnen die Vorzüge des Projekts WILDGARTEN in einer individuellen Besichtigung vor Ort.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in eine nachhaltige Zukunft zu investieren und sichern Sie sich jetzt Ihren Platz im Projekt WILDGARTEN - einem preisgekrönten Juwel der

Stadtentwicklung

Ein Projekt der ARE Development.

**Das Projekt**

Bauplätze 11 & 20 -  Die Fakten

- 7 Gebäude mit 2-4 Etagen, 2 Gebäude mit je 8 Etagen
- gesamt 104 Wohnungen +  1 Geschäftslokal (33 am Bauplatz 11 und 71 am Bauplatz 20)
- Breiter Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmer und von 48 m² bis 95 m² Wohnfläche
- Obsthain, Garten und Wege
- KFZ-Stellplätze können angemietet werden
- Fahrrad & Kinderwagenabstellräume sowie Lagerräume
- Gärten und Dachterrassen mit Blick über Wien zur gemeinsamen Nutzung
- Energieausweis gültig bis 03.10.2031
    - HWB ab 23,72 kWh/m²a, Klasse B
    - fGEE ab 0,664, Klasse A+

**Die Ausstattung**

- Fernwärme, FußbodenheizungJede Wohnung mit privater Freifläche wie Garten, Terrasse, Balkon,
- Eichen Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Dreifach-Isolierverglaste Fenster
- außenliegender Sonnenschutz

*Die Wohnung Lore-Kutschera-Weg 12/1 wird belagsfertig übergeben!*

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 279.000,- bis EUR 549.000,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,50 bis EUR 13,75 netto/m²

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Hier finden Sie noch mehr Einblick zum Projekt der ARE: https://www.wildgarten.wien/der-wildgarten/

Gleich direkt zur Homepage? Folgen Sie doch gleich diesem Link https://www.wildgarten.wien/.

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 <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.750m
Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.750m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

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.