# Willkommen beim Projekt Wildgarten - Ihrem exklusiven Zuhause im Herzen des 12. Bezirks!

**Objektnummer: 68671**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

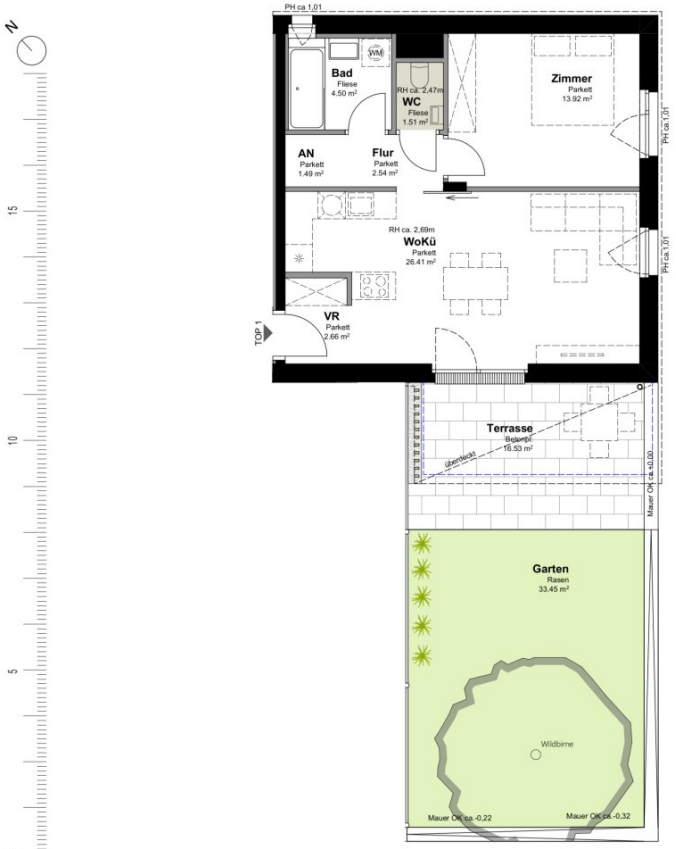
| | |
|---|---|
| Adresse | Spitzahornweg |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien,Meidling |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,03 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 33,45 m² |
| **Keller:** | 3,82 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,38 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 319.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 179,20 € |
| **USt.:** | 17,92 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

©Markus Schieder



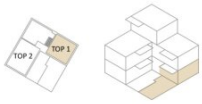

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. › Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages › Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und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

Wildgarten

1120 Wien
SPITZAHORNWEG 8

BP 13 TYP S Hausnr. 8 (3 Geschoße)

**TOP 01** Erdgeschoss




| | |
|---|---|
| ZIMMERANZAHL | 2 |
| WOHNFLÄCHE | 53,03 m² |
| BALKON / LOGGIA | m² |
| TERRASSE | 16,53 m² |
| GARTEN | 33,45 m² |
| EINLAGERUNG | 3,82 m² |

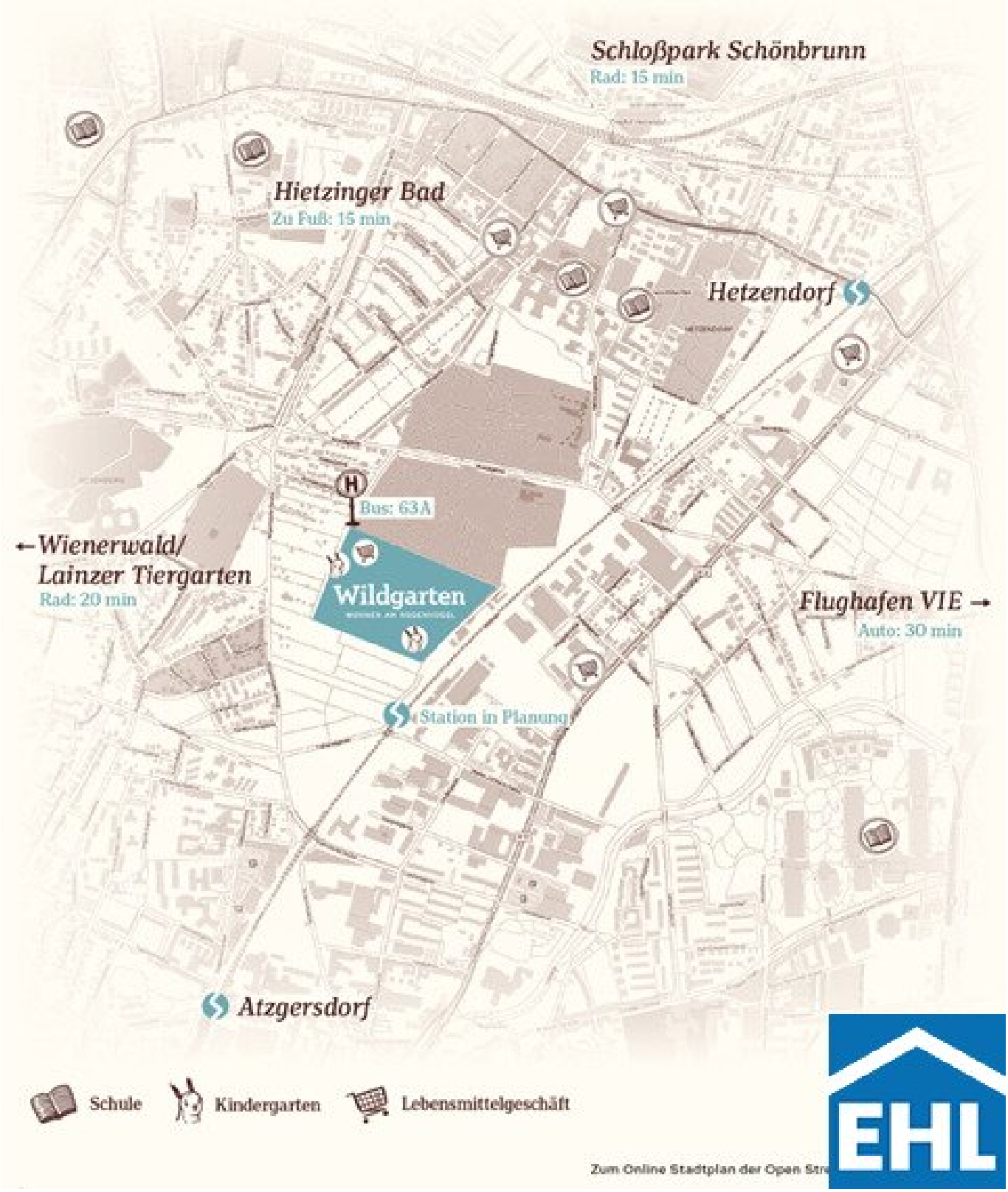
13.12.2021

VERKAUF Ansprechpartner

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

www.wildgarten.wien
www.are.at

EIN PROJEKT DER


Schloßpark Schönbrunn
Rad: 15 min
Hietzinger Bad
Zu Fuß: 15 min
Hetzendorf
Bus: 63A
←Wienerwald/
Lainzer Tiergarten
Rad: 20 min
Wildgarten
Flughafen VIE →
Auto: 30 min
Station in Planung
Atzgersdorf
Schule
Kindergarten
Lebensmittelgeschäft
Zum Online Stadtplan der Open Str

# Objektbeschreibung

**Willkommen beim Projekt Wildgarten - Ihrem exklusiven Zuhause im Herzen des 12. Bezirks!**

Träumen Sie von einem naturnahen Wohnparadies, das zugleich alle Annehmlichkeiten der Stadt bietet? Dann sind Sie beim Wildgarten genau richtig!

Dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und bietet eine exklusive Kombination aus perfekten Wohnungsgrößen und -schnitten und idyllischer Ruhelage. Das Projekt am Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes im 12. Bezirk, präsentiert Ihnen sowohl städtische wie auch ländliche Qualitäten, ein nachbarschaftliches Leben in und mit der Natur, und das nur 30 Minuten von Wiens Stadtzentrum entfernt.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Juwelen des Projekts, Bauplatz 9 und 13. Hier entstanden neun stilvolle Häuser, welche sich in 4 unterschiedliche Gebäudetypen teilen. Diese unterscheiden sich zum einen durch ihre Größe, ihre Bauweise aber auch durch die zugeordneten Baumarten (Esche, Kiefer, Lärche und Eiche). Die einzigartigen Maserungen und Farbvariationen des Holzes verleihen jedem Haus einen unverwechselbaren Charakter und machen die Bauplätze zu einem wahren Kunstwerk der Natur.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Wert des Projekts WILDGARTEN. Moderne Energiesparmaßnahmen, ressourcenschonende Bauweise und umweltfreundliche Technologien sind hier selbstverständlich.

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. Der Wildgarten selbst ist eine Oase der Erholung und des Genusses. Umgeben von üppiger Natur und mit viel Liebe zum Detail gestaltet, ist er der ideale Ort, um zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und sich von der Hektik des Alltags zurückziehen.

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

Ein Projekt der ARE Development.

**Die Bauplätze 9 & 13 - Die Fakten**

- 7 Gebäude mit 2-3 Etagen
- 2 Gebäude mit je 5 Etagen, 1 Gebäude mit 8 Etagen
- gesamt 84 Wohnungen (62 am Bauplatz 9 und 22 am Bauplatz 13)
- Breiter Wohnungsmix von 1- bis 3-Zimmern und von 35 m² bis 70 m² Wohnfläche
- Garten und Wege
- KFZ Stellplätze können angemietet werden
- Fahrrad & Kinderwagenabstellräume sowie Lagerräume
- Gärten und Dachterrassen mit Blick über Wien
- Energieausweis gültig bis 03.10.2031
    - HWB ab 23,72 kWh/m²a, Klasse B
    - fGEE ab 0,664, Klasse A+

**Die Ausstattung wird Sie begeistern:**

- Fernwärme, Bauteilaktivierung zum Heizen sowie Kühlen
- Jede Wohnung mit privater Freifläche wie Garten, Terrasse, Balkon,
- Eichen Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Dreifach-Isolierverglaste Fenster
- Sonnenschutz

Provisionsfrei für den Käufer!

Die Fertigstellung ist bereits diesen Sommer erfolgt!

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

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos welche eine ersten Eindruck der Ausstattung vermitteln sollen!

**Lage und Infrastruktur**

Vom und zum Wildgarten fährt man mit dem Bus (63A, zukünftig auch 63B) der eigens für den Wildgarten eine neue Haltestelle bekommen wird. Der Bus bringt Sie zum Bahnhof Hetzendorf oder Bahnhof Atzgersdorf mit den Schnellverbindungen der S-Bahn. Mit dem Fahrrad benötigen Sie ca. 20 Minuten in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten, oder Sie sind zu Fuß in ca. 15 Minuten im Hietzinger Bad. Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in ca. 25

Minuten. Das Zentrum Wiens ist in ca. 30 Minuten erreicht und doch sind Grünflächen und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Das bietet die Lage des WILDGARTENs.

Angebote des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur – wie etwa Nahversorgung, zwei Kindergärten und Gastronomie – werden direkt am Areal geschaffen.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

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.