Exclusives Wohnprojekt aus modernem Stadtleben und entspannter Natur. Mit Aussenpool und Outdoorküche im Gemeinschaftsgarten!

Objektnummer: 5361

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	92,79 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	845.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tatiana Hanzl

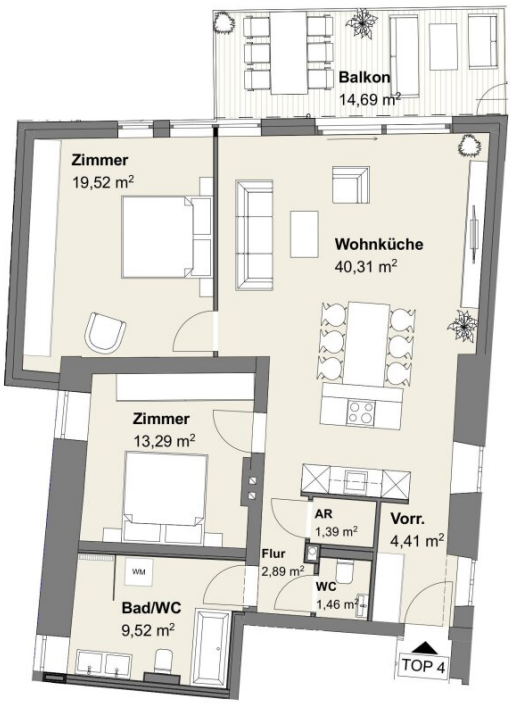
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL



TOP 4

Vorraum	4,41 m²
WC	1,46 m²
Flur	2,89 m²
AR	1,39 m²
Wohnküche	40,31 m²
Zimmer	19,52 m²
Zimmer	13,29 m²
Bad/WC	9,52 m²
WNFL Gesamt	**92,79 m²**
Balkon	**14,69 m²**

Allgemeingarten mit Pool 140,74 m²

GESCHOSSPLAN M 1:1000

0 1 2 3 4

lad|a LIFE AND DESIGN ARCHITECTS ZT

Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

1. OBERGESCHOSS | TOP 4 | M 1:100

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Wien, eine Stadt mit einer reichen Geschichte und einer blühenden Kulturszene, hat sich auch zu einem Hotspot für zeitgemäßes und luxuriöses Wohnen entwickelt. Ein bemerkenswertes Beispiel dafür ist das außergewöhnliche Eigentumswohnbauprojekt mit Gemeinschaftsgarten und Außenpool. Hier verschmelzen urbaner Lebensstil und Natur zu einer einzigartigen Wohnerfahrung.

In diesem Projekt haben Sie die Wahl zwischen Wohnungen, welche 40 bis 160 Quadratmetern groß sind. Diese Vielfalt ermöglicht es Singles, Paaren, Familien und Senioren, die für sie perfekte Wohnung zu finden.

Der Wunsch nach einem Zuhause, das Luxus, Gemeinschaft und Natur miteinander verbindet, wird in einem außergewöhnlichen Eigentumswohnbauprojekt wahr. Hierbei handelt es sich um ein exklusives Vorhaben, das nicht nur aufgrund seiner hochwertigen Ausstattung, sondern auch durch seine einzigartige Lage im Grünen und die Fülle an Annehmlichkeiten heraussticht. Willkommen in Ihrem neuen Heim!

Eine der herausragenden Eigenschaften dieses Projekts sind die privaten Außenflächen, die in einigen der Wohnungen verfügbar sind. Ob Balkon, Terrasse oder Garten, Sie können Ihre persönliche grüne Oase genießen und das Wiener Stadtleben mit frischer Luft und Sonnenschein verbinden.

Der Gemeinschaftsgarten ist das Herzstück des Projekts. Hier können die Bewohner sich entspannen, die Natur genießen und die Gemeinschaft erleben, eine voll ausgestattete Outdoorküche vervollständigt das urbane Leben. Ob Sie sich auf einer Bank niederlassen, oder in einer der schattigen Ecken verweilen, der Gemeinschaftsgarten bietet eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Ein weiteres Highlight ist der Außenpool. An warmen Sommertagen können die Bewohner in diesem eleganten Pool schwimmen und die Sonne genießen. Es ist der perfekte Ort, um sich abzukühlen und sich zu erfrischen, ohne die Stadt verlassen zu müssen.

Die Wohnungen sind nicht nur großzügig gestaltet, sondern bieten auch moderne Annehmlichkeiten und hochwertige Ausstattung, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Für weiteren Komfort sorgt ein Waschsalon für Hunde im Gemeinschaftsbereich.

Insgesamt bietet dieses einzigartige Eigentumswohnbauprojekt mit Gemeinschaftsgarten und Außenpool eine unschlagbare Kombination aus modernem Stadtleben und entspannter Natur. Hier können Sie nicht nur wohnen, sondern auch leben und genießen. Es ist eine Investition in Ihre Lebensqualität und ein Beispiel dafür, wie zeitgemäßes Wohnen in Wien aussehen kann. Wenn Sie auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Wohnort sind, sollten Sie dieses Projekt unbedingt in Betracht ziehen.

Die Umgebung des Projekts zeichnet sich durch ihre charakteristische Wiener Architektur aus. Historische Gebäude und Altbauten säumen die Straßen und verleihen ihr einen unverwechselbaren Charme. Die Architektur erzählt Geschichten von vergangenen Zeiten und vermittelt ein Gefühl von Kontinuität und Beständigkeit.

Lage und Umgebung:

Der 17. Bezirk ist für seine hohe Lebensqualität bekannt, die Nähe zu Grünflächen wie dem Schwarzenbergpark und dem Pötzleinsdorfer Schlosspark bietet den Bewohnern die Möglichkeit, die Natur zu genießen und sich vom hektischen Stadtleben zu erholen. Diese Parks sind ideale Orte zum Spazierengehen, Picknicken oder einfach nur zum Entspannen.

Die Verkehrsanbindung in diesem Teil von Wien ist ausgezeichnet, der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Busse und Straßenbahnen bieten eine bequeme Möglichkeit, sich in der Stadt zu bewegen. Die U-Bahn-Linie U6 ist ebenfalls nicht weit entfernt, was die Erreichbarkeit anderer Teile der Stadt erleichtert.

Die Umgebung bieten eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Hier finden Sie Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Cafés, Bäckereien und viele andere Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Dies macht das Leben in dieser Gegend äußerst praktisch und komfortabel.

Für Familien mit Kindern gibt es in der Nähe Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen. Bildung hat in Wien einen hohen Stellenwert, und die Stadt bietet eine erstklassige Bildungsinfrastruktur.

Insgesamt liegt das Objekt in einem Teil eines lebendigen und gut vernetzten Stadtteils. Mit ihrer historischen Architektur, der Nähe zur Natur, der hervorragenden Verkehrsanbindung und den vielfältigen Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bietet sie den Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Es ist ein Ort, an dem Geschichte und Moderne miteinander verschmelzen und ein lebendiges Stück Wiener Lebensstil präsentieren.

Die Verkehrsanbindung ist ein Schlüsselfaktor für jede Umgebung, und die Lage des Objekts bildet hier keine Ausnahme. Das Objekt profitiert von der Lage nahe dem Zentrum von Wien und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinie 43 und verschiedene Buslinien sorgen für eine zuverlässige Anbindung an andere Teile der Stadt. Dies erleichtert nicht nur den täglichen Pendelverkehr, sondern ermöglicht es den Anwohnern auch, bequem die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Veranstaltungen Wiens zu erreichen.

Fakten Top 4:

Die exklusive Wohnung im 1. Obergeschoß bietet eine Wohnfläche von ca. 92,79 m² und ca. 14,69 m² Balkon. Sie verfügt über 3 Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette,

separater Toilette, einen Abstellraum und einen Vorraum. Durch die perfekte Raumaufteilung ist die Wohnung perfekt für Familien mit Kindern und Paare geeignet. Der Allgemeingarten mit Pool, der Personenaufzug, der Fahrradraum und vieles mehr im Haus machen die Wohnung zu einem wahren Wohlfühlort.

Raumaufteilung**:**

- Vorraum
- Großzügige, offene Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Abstellraum

Ausstattungshighlights Apartments:

- Parkettböden in den Wohnräumen
    - Landhausdiele Eiche strukturiert
- Feinsteinzeug in Bad und Toiletten
- Sanitärausstattung von namhaften Herstellern

- WPC-Terrassendielen
- Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren (3-fach verglast)
    - Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore/Vertikalrollo)
- Holz Innentüren
- Videogegensprechanlage

Ausstattungshighlights Apartments:

- Parkettböden in den Wohnräumen
    - Landhausdiele Eiche strukturiert
- Feinsteinzeug in Bad und Toiletten
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- WPC-Terrassendielen

- Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren
    - 3-fach Wärmeschutzverglasung
    - Schallschutzfenster
    - Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore/Vertikalrollo)
- Holz Innentüren
- Videogegensprechanlage

Kaufpreis Eigennutzer: € 845.000.-

Anlegerpreis netto: € 768.182,-

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap