NEU! kleines Wohnprojekt mit 3 individuell planbaren Doppelhäusern zwischen Kalksburg und den Maurer Weinbergen



Objektnummer: 337

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 1230 Wien

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:106,09 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 3

 Garten:
 123,68 m²

 Keller:
 7,77 m²

 Kaufpreis:
 967.000,00 €

 Betriebskosten:
 321,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG Jörgerstraße 20 3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176















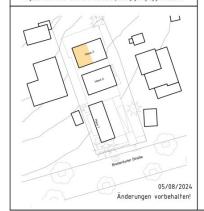
1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

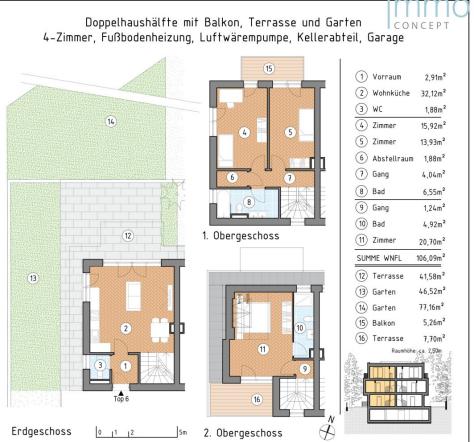
TOP 6

Nettowohnfläche 106,09m²

Freifläche EG 165,26m²
Terrasse OG 12,96m²

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca.





Objektbeschreibung

RODAUN RESIDENCE

nahe dem Biosphärenpark Wienerwald

in leichter Südhanglage zwischen Kalksburg und den Maurer Weinbergen entsteht dieses elegante Wohnprojekt in qualitativ hochwertiger Massivbauweise mit gesamt nur

6 freifinanzierten Wohneinheiten

in den Größen von ca. 95 bis 110 m²

mit Freiflächen wie Garten, Balkon, Terrasse und Dachterrasse.

Das exklusive Wohnprojekt sieht den Neubau von 3 Doppelhäusern mit einer in den Hang gebauten Tiefgarage vor. <u>Die komfortablen 4 Zimmer Einheiten präsentieren sich mit durchdachter Raumaufteilung, die noch viel Gestaltungsmöglichkeit für die künftigen Bewohner zulässt.</u>

Besonders hervorzuheben ist das Konzept des 2-Richtungs-Moduls, das im Bereich Top 3 bis Top 6 zum Einsatz kommt. Dadurch ergibt sich nicht nur der Vorteil einer bestmöglichen Belichtung, sondern auch die Möglichkeit die Ausblicke stets in Richtung eigenem privatem Außenbereich zu führen und nie in den Wohnraum der angeschlossenen zweiten Einheit. Demselben Prinzip folgt die Ausrichtung der Terrassenflächen im Dachgeschoss.

Zudem befinden sich im Untergeschoss Räume für Haustechnik, 6 KFZ-Tiefgaragenstellplätze, Fahrradabstellflächen sowie für jede Wohneinheit ein geräumiges Kellereinlagerungsabteil.

Ein guter Mix aus kleineren sowie großzügigen Grün- und Freiflächen wahren ein Gefühl von Weite sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Dadurch entstehen Rückzugsorte, die das Leben einfach ein bisschen schöner machen.

Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig ausgestattet und mit energieeffizienten sowie

hochwertigen Materialien versehen;

• Kunststoff/ Alufenster

- 3-Scheiben-IsoVerglasung
- elektrischer Sonnenschutz Raffstores
- Luft-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion
- Fussbodenheizung
- Klima Vorbereitung
- Sicherheitseingangstüren
- Eichen Parkett
- großformatige Fliesen

Eine heimelige Wohnatmosphäre steht im Vordergrund – sonnig, freundlich und mit privaten Außenflächen.

Ihre Wünsche zur individuellen Wohnraumgestaltung sind uns ein wichtiges Anliegen. Gerne sprechen wir mit Ihnen persönlich über Ihre Vorstellungen. Gerade vor Baubeginn oder in der Anfangs-Bauphase können individuelle Gestaltungswünsche berücksichtigt werden - manches davon sogar kostenfrei.

Kaufvertragsabwicklung entsprechend Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

Ein Projekt der MROOM Immobilen Gruppe.

Baubeginn: Frühjahr 2025

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <5.500m Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <4.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap