

## Ihr Rückzugsort im Grünen: Modernes Wohnen in der Klugargasse



Objektnummer: 79513

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	28,85 m <sup>2</sup>
Keller:	4,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	185,89 €
USt.:	18,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl



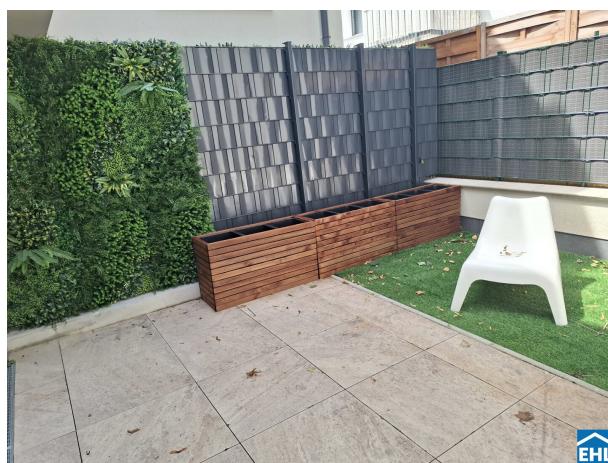
Mitglied des  
immobilienring.at

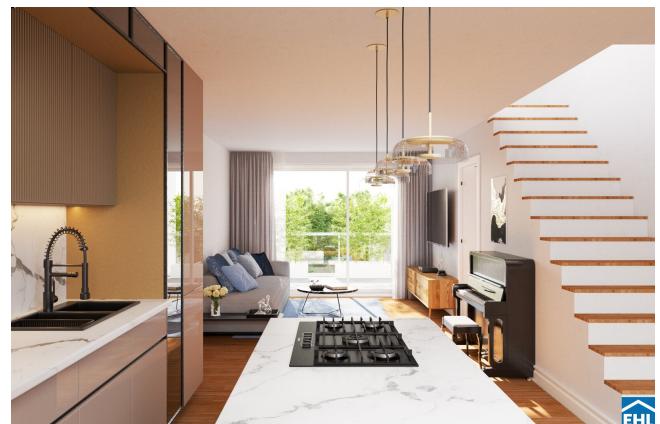
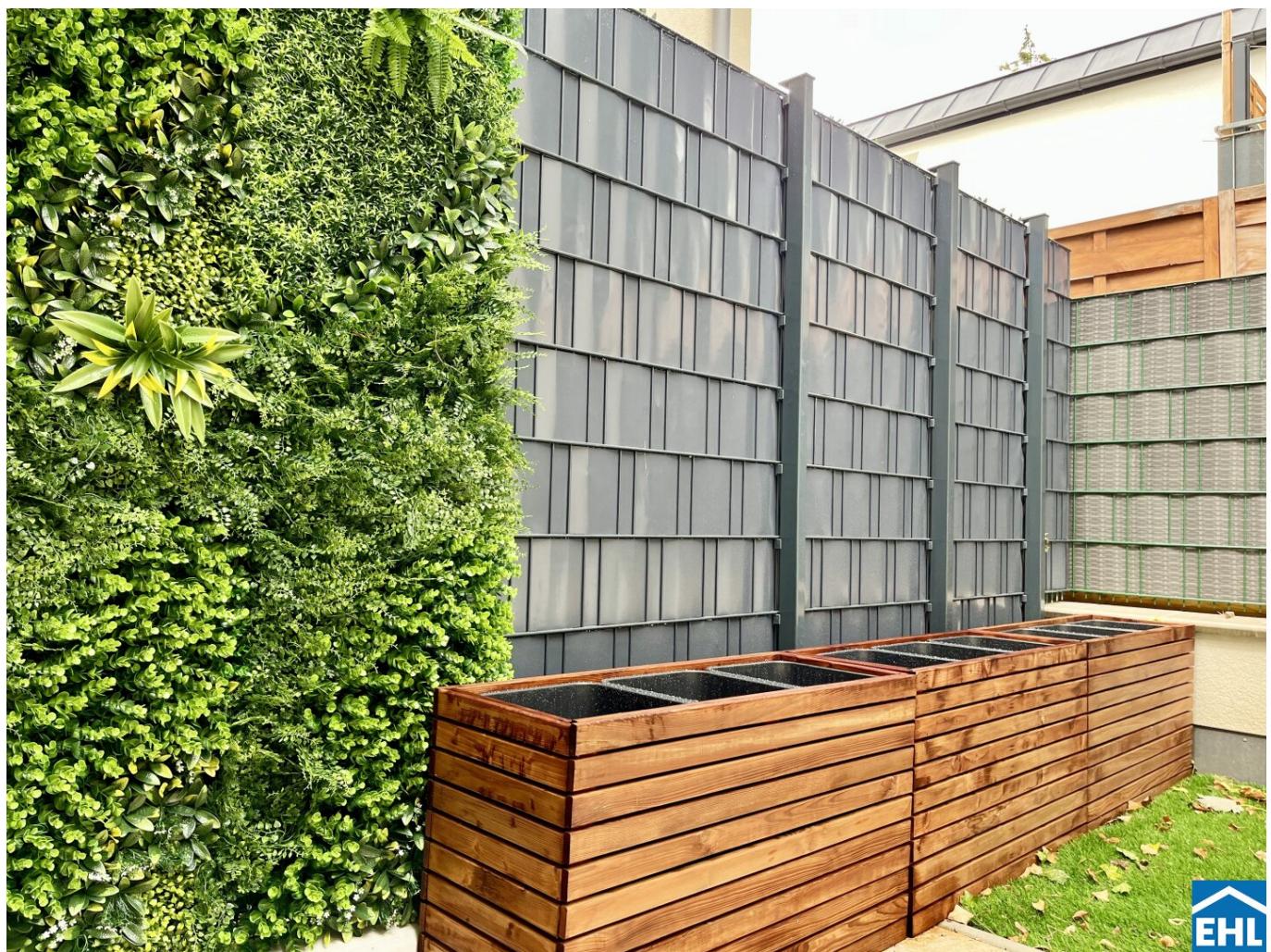
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN















Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Amminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Stand: Oktober 2023

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechts



## Objektbeschreibung

Im Herzen des aufstrebenden Wiener Bezirks Liesing entsteht ein modernes und stilvolles Neubauprojekt, unweit der charmanten Heurigen-Gegend von Perchtoldsdorf! Hier vereinen sich naturnahe Entspannung und moderner Wohnkomfort. Leben, wo man aufatmen kann: Genießen Sie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Liesing und erfreuen sich gleichzeitig über eine perfekte Anbindung an die Innenstadt. KLUGARTOWN - ein Ort, der begeistert.

### Das Projekt

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis diente ein langfristig durchdachtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativ hochwertigen Bauausführung. Highlights für die Bewohner und die Natur sind die Luft-Wärmepumpe sowie der Fokus auf Niedrigenergiestandards.

Einziehen und wohlfühlen - die Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten Lebensraum für Singles, Paare und Familien. Für ein rundum schönes und gemütliches Zuhause sorgen hochwertige Materialien, abgerundet durch großzügige, hofseitige Freiflächen. Dadurch wird die Wohnanlage zu einem privaten, ruhigen Rückzugsort.

- 4 Townhouses
- 10 Wohnungen
- 2 – 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40 und 101 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Loggias oder Balkone
- Hauseigene Tiefgarage
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieeffizienz:



- HWB ab 23,10 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
- fGEE ab 0,68 (Klasse A+)

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Luft-Wärmepumpe zuzüglich PV-Module
- 3-fach isolierte Kunststoff-Alufenster
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Parkettböden in Eiche
- Feinsteinzeug im Format 30x60 in den Nassbereichen
- Klimaanlagen auf Sonderwunsch möglich

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck bei unserem [Video-Rundgang!](#)

## Die Lage

Die Klugargasse im 23. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch ihre attraktive Lage in einer ruhigen, aber dennoch hervorragend erschlossenen Wohngegend aus. Gepflegte Wohn- und Einfamilienhäuser und grüne Oasen prägen das Straßenbild und schaffen eine angenehme, entspannte Atmosphäre. Die Lage besticht zudem durch ihre exzellente Verkehrsanbindung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa und Wienerberg City bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Unterhaltungsangebote. Darüber hinaus ist die Shopping City Süd, das größte Einkaufszentrum Österreichs, in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ein Supermarkt ist fußläufig erreichbar.

- Bus: 60A, 66A
- U-Bahn Station Alterlaa
- Autobahn A2

### 3% Kundenprovision

### Fertigstellung: Herbst 2024

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 <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN