Perfekte Symbiose aus Design & Funktionalität

Objektnummer: 80172

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zeillergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,57 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	186,78 €
USt.:	18,68 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

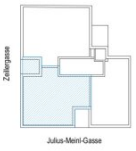
1.OG | **TÜR 5**

0 1 2 5 m
1:50

N

Mokka
Zeillergasse 2 | 1170 Wien

Tür 5
1.Obergeschoss



Wohnnutzfläche	68,57 m²
Loggia	6,15 m²
WNFL GESAMT	**74,72 m²**

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AHD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
EV	Elektroverteiler
MV	Medienverteiler
FBHV	Fußboden-Heizkreisverteiler
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
FPH	Fertigparapethöhe
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe
KV	Kemperventil
REVI	Revisionsöffnung Zähler

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs und Raumgrössen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 01.

EHL

Objektbeschreibung

Smart. Nachhaltig. Zeitlos

Eintreten, wohlfühlen und bleiben – urbanes Flair mit modernem Komfort verbinden.

Das Projekt:

Das fünfstöckige Wohnhaus fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet innovative Akzente. Die 15 Eigentumswohnungen sind ideal für Singles, Paare und Jungfamilien. Mit 2 bis 3 Zimmern und großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen bieten sie viel Raum zum Entspannen.

Hier findet die Zukunft des Wohnens mit einem innovativem Wärme- und Temperierungssystem statt.

- CO2-neutrales Heiz- und Kühlsystem
- Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie
- 9 Tiefensonden mit je 150 Laufmetern zur Gewinnung von Erdwärme
- PV-Anlage mit 9 kWp Leistung zur Stromerzeugung
- Einsparung von 24 Tonnen CO2 jährlich
- Überschuss-Einspeisung ins öffentliche Netz
- Nachhaltige Senkung der Betriebskosten für Wärme und Kühlung

Das Projekt überzeugt durch feine Details, die sofort ins Auge fallen. Hier finden Sie alles, was urbanes Leben angenehm macht.

Die Ausstattung:

- Eichenparkettböden in allen Wohnräumen
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit integrierten Außenrollläden
- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung
- Bauteilaktivierung in den Decken sorgt im Sommer für angenehmes Raumklima (Free-Cooling)
- Vorbereitung für Smarthome-System mit kontaktlosem Zugang
- Zeitlose Architektur mit klaren Linien und modernen Elementen

Die Umgebung:

Die Zeillergasse 2 liegt in einem charmanten, urbanen Viertel mit einer guten Mischung aus Wohnhäusern, Kultur und Grünflächen.

Die Wohnungen profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahnlinie 43 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie in etwa 15 Minuten direkt zum Schottentor im Zentrum Wiens. Zudem ist die S-Bahn-Station „Hernals“ in der Nähe, von wo aus Sie mit der S45 in andere Bezirke und weiter in Richtung Westbahnstrecke gelangen. Der nächste U-Bahn-Anschluss ist die U6-Station „Alser Straße“, etwa 10 Minuten entfernt, was die Verbindung zu weiteren Stadtteilen erleichtert.

Freizeit und Kulinarik lassen hier keine Wünsche offen. Der nahe gelegene Kongresspark bietet das Freibad und Grünflächen für Spaziergänge, Joggen oder gemütliches Verweilen. Wer es sportlicher mag, findet in der Umgebung Fitnessstudios und Yoga-Studios. Für Naturfreunde ist der Wienerwald mit seinen Wander- und Radwegen nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Flucht ins Grüne. In der Umgebung gibt es zahlreiche Cafés, Restaurants und Gasthäuser, die sowohl traditionelle Wiener Küche als auch internationale Spezialitäten anbieten. Besonders die Gegend um die Hernalser Hauptstraße bietet viele kulinarische Optionen, von gemütlichen Beisln bis hin zu modernen Restaurants.

Kulturell hat die Umgebung ebenfalls viel zu bieten. Das Metropol, ein bekanntes Wiener Kleinkunsttheater, befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet ein vielfältiges Programm aus Kabarett, Musik und Theater. Ebenfalls erwähnenswert ist das Wiener Vorstadtmuseum, das

interessante Einblicke in die Geschichte der Wiener Vororte bietet. Dank der guten Anbindung sind auch die großen Kulturinstitutionen im Stadtzentrum, wie die Wiener Staatsoper oder das Burgtheater, in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet die Zeillergasse 2 in Hernals eine attraktive Wohnlage, die urbanes Leben mit Natur, Kultur und Kulinarik verbindet.

Bezugsfertig

Kaufpreis Stellplatz: EUR 32.000,-

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <1.750m

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

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.250m

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.