WOHNEN AM PARK - GARTEN ERSTBEZUG mit Terrasse in 1180 Wien

Objektnummer: 37475

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,81 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	66,97 m²
Keller:	2,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,16 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	645.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

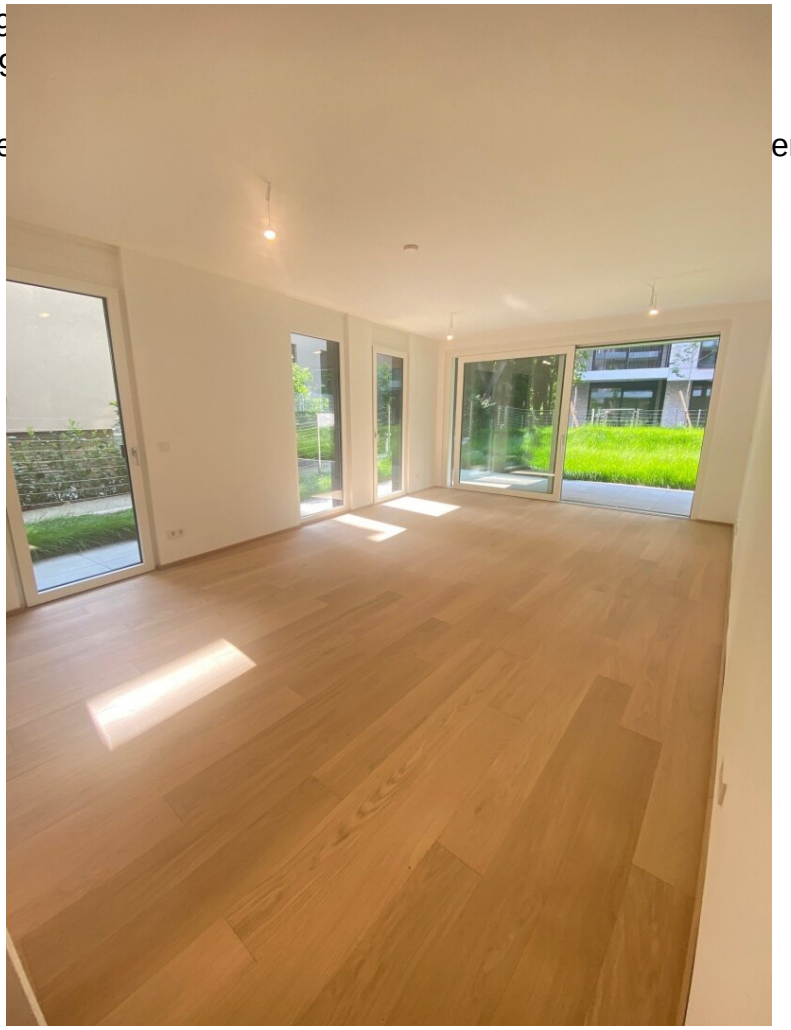
Ihr Ansprechpartner

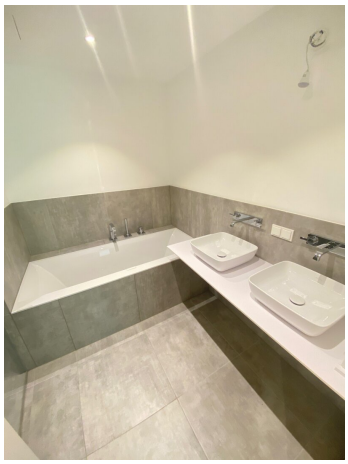
Daniela Schachinger

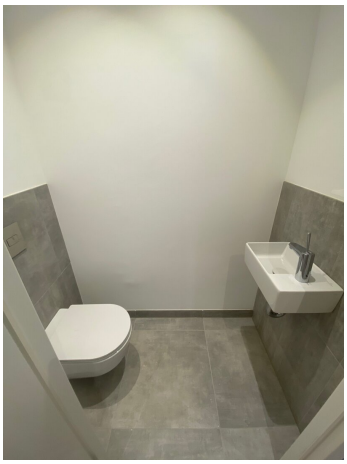
Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien

T +43 676 39 29 019
H +43 676 39 29 019

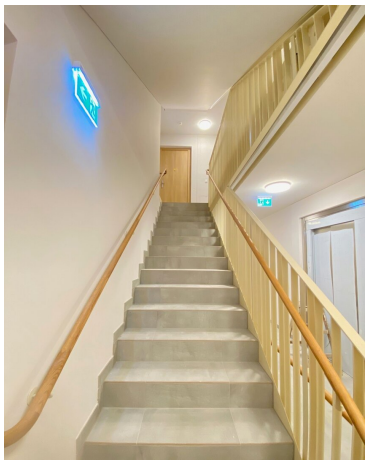
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





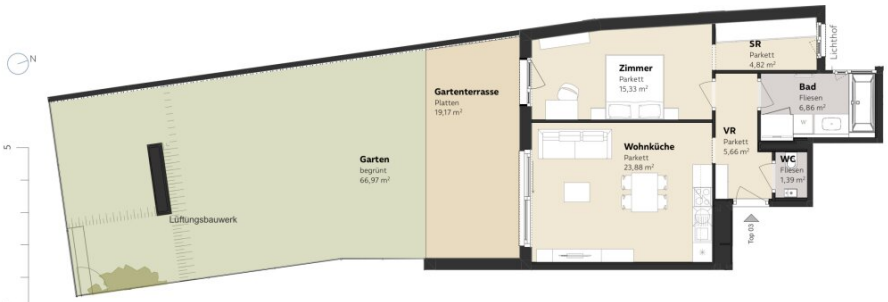


05



Haus 1

TOP 3, ERDGESCHOSS



Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkäuferin Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

PARK Suites

Hockegasse 49 | 1180 Wien

Wohnfläche	57,94 m²
Gesamtfläche	**57,94 m²**
Garten	66,97 m²
Gartenterrasse	19,17 m²
Kellerabteil	3,80 m²

Stand 07.03.22

Raumhöhe ca. 265,5 cm, außer in Nebenräumen wo eine abgehängte Decke erforderlich ist, z.B.: Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, Schrankraum

EXKLUSIVE VERMARKTUNG

WOHN KONZEPT Immobilien

EIN PROJEKT VON

WK Immobilien

Objektbeschreibung

WOHNEN AM PARK Nähe Pötzleinsdorfer Schlosspark 1180 Wien

Das **exklusive Neubauprojekt** wurde in der **Hockegasse 49** im 18. Bezirk errichtet.

Es umfasst insgesamt **34 lichtdurchflutete Wohneinheiten** von **40m2 bis 202m2 Wohnflächen**

aufgeteilt auf 2 Ziegelmassiv-Häuser. **--> NUR MEHR 6 WOHNUNGEN VERFÜGBAR!**

Als prägendes Designelement wurden hellgraue Klinkerriemchen für die Fassaden gewählt.

Der Bauherr legt großen Wert auf Langlebigkeit und Wertbeständigkeit woraus sich die schöne Fassadengestaltung ergab.

Die außergewöhnlichen Eigentumswohnungen spiegeln luxuriöses Design, Funktionalität und Ästhetik wieder

und bieten sowohl für Singles genauso wie für Familien mit Kindern Wohneinheiten an.

DETAILS ZU TOP 3 / HAUS 1:

- **südwestseitiger ERSTBEZUG im Erdgeschoss mit Gartenterrasse/ Wintergarten und Eigengarten**

- zentraler Vorraum

- offene, südseitige Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse/ Garten

- Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten

- Schrankraum oder kleines Büro

- Badezimmer mit Dusche + Badewanne

- separates WC mit Handwaschbecken

FACTS:

NEUBAU bestehend aus 2 Häusern mit 34 Wohneinheiten

- großzügige Parkanlage mit reichlichem Baumbestand
- moderne Fassade mit Klinkerriemchen
- Holz-Aluminium Fenster mit Wärmedämmung
- außenliegender Sonnenschutz mit Zip-Screens oder Raffstores
- mit Feinsteigzeug verfliestes Stiegenhaus
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteile
- hauseigene Tiefgarage für ca. 24 PKW Stellplätze
- Gegensprechanlage mit Video
- Sicherheitseingangstüre WK3
- LOXONE Smart Home System in Vorbereitung
- Kellerabteile sowie Kinderwagen Abstellraum

AUSZUG aus der Ausstattung:

- Parkettböden: Firma Weitzer
- Sanitärräume: Lárgilla Fliesen 60x60
- Terrassen Beläge: Steinboden
- Armaturen + Sanitärgegenstände: Hans Grohe bzw. Villeroy & Boch
- moderne Walk-In Duschen

- Designheizkörper im Bad

- Fußbodenheizung + Deckenkühlung

- Schalter + Steckdosen: Loxone Touch-Tree anthrazit oder weiß

- Kinderspielbereich

- großer Park/ Garten mit vielen Bäumen und Blumen

Standort & Nachbarschaft

PARK Suites entstand am Ende einer Sackgasse und grenzt unmittelbar an die Semmelweis-Gründe,

die mittlerweile dem Bilingualen Kindergarten der Kindercompany sowie der Amadeus International School dienen.

Die Vienna Elementary School sowie diverse Bundesrealgymnasien befinden sich in unmittelbarer

Nähe. Die Medizinische Versorgung durch Ärzte, Apotheken und dem Krankenhaus Göttlicher Heiland ist gewährleistet.

Wenige Schritte entfernt bietet die Pötzleinsdorfer Straße Geschäften des täglichen Bedarfs. (Billa/ Spar/ Bäckerei)

In 200m ist die Straßenbahnstation Scheibenbergstraße der Linie 41 erreichbar, die über die Volksoper in nur 18 Minuten

bis zum Schottentor fährt.

Die Hockegasse liegt genau zwischen 2 der schönsten Parkanlagen Wiens.

Im Norden der Pötzleinsdorfer Schlosspark der im Stil eines englischen Landschaftsgartens gestaltet ist und unter Naturschutz steht.

Er bietet zudem einen unglaublich großen Kinderspielplatz mit Sand und Wasser-Spielbereichen sowie einem kleinen Tiergehege mit Ziegen und Schafen. Im Süden der Türkenschanzpark mit einer Vielzahl an exotischen Pflanzen, Spazierwegen und einer herrlichen Aussicht von der Paulinenwarte.

Beide Grünoasen bieten viele Möglichkeiten zum Entspannen und aktiv sein, für Kleine und Große. Wer es noch ein wenig ländlicher möchte, ist in wenigen Autominuten auf der Höhenstraße und genießt den Wienerwald mit all seinem Zauber.

IHR MEHRWERT

- idealer Rückzugsort, der urbanes Wohnen mit stilvoller Ruhelage im Grünen vereint

- Lebensraum, der nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann

- Lebensqualität die ihresgleichen sucht und auch in den nächsten 20/30 Jahren noch vorhanden sein wird

- eine tolle Lage in einer der schönsten Gegenden Wiens

- eine perfekte Verkehrsanbindung

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 34,16 kWh/m²a / Klasse B

fGEE: 0,80 / Klasse A

Konditionen:

Kaufpreis (lastenfrei): € 645.000,-

Kaufpreis Garagenplatz: € 49.000,-

BK inkl. Concierge, Rücklage + Lift: € 223,56 netto

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.;

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM

gerne jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnkonzept.immo zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap