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

**Objektnummer: 357**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 97,07 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Garten:** | 34,37 m² |
| **Keller:** | 7,77 m² |
| **Kaufpreis:** | 675.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 291,00 € |

**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

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT

immo

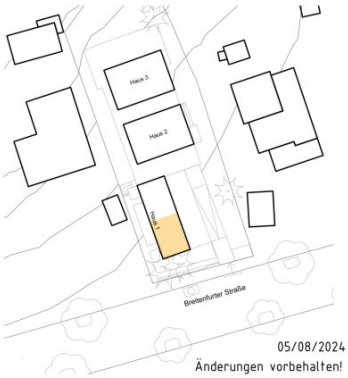
immo CONCEPT

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

## TOP 1

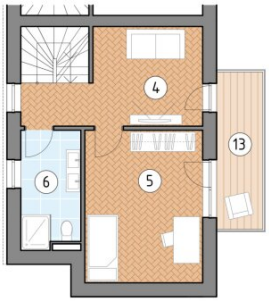
| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 97,07m² |
| Balkon+Terrasse | 18,93m² |
| Garten+Terrasse EG | 42,69m² |

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.

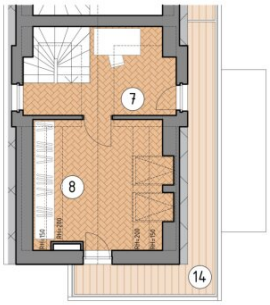



05/08/2024
Änderungen vorbehalten!

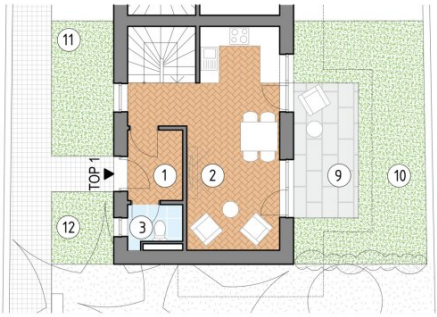
Doppelhaushälfte mit Balkon, Terrasse und Garten
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil, Garage




1. Obergeschoss




2. Obergeschoss




Erdgeschoss

0 1 2 5m

N

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 3,69m² |
| 2 | Wohnküche | 25,44m² |
| 3 | WC | 2,03m² |
| 4 | Wohnzimmer | 13,72m² |
| 5 | Zimmer | 17,46m² |
| 6 | Bad | 6,59m² |
| 7 | Vorraum | 9,49m² |
| 8 | Zimmer | 18,65m² |
| SUMME WNFL | | 97,07m² |
| 9 | Terrasse | 8,32m² |
| 10 | Garten | 22,11m² |
| 11 | Garten | 7,98m² |
| 12 | Garten | 4,28m² |
| 13 | Balkon | 7,50m² |
| 14 | Terrasse | 11,43m² |

Raumhöhe: ca. 2,50m

# 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. Die komfortablen 4 Zimmer Einheiten präsentieren sich mit durchdachter Raumaufteilung, die noch viel Gestaltungsmöglichkeit für die künftigen Bewohner zulässt.

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