

## Gartenwohnung mit Pool am Heuberg !



1

**Objektnummer: 1155/2659**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	476,10 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	4,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	255,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Serkan Geyik

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









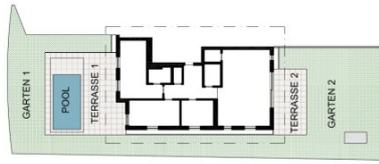


# SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN



	VORRAUM		13.19m <sup>2</sup>
	WC		1.80m <sup>2</sup>
	ZIMMER		21.80m <sup>2</sup>
	BAD/WC		4.22m <sup>2</sup>
	ZIMMER		16.12m <sup>2</sup>
	BAD		4.46m <sup>2</sup>
	WOHNKÜCHE		46.32m <sup>2</sup>
	ABSTELLRAUM		2.64m <sup>2</sup>
GARTEN 1		88.95m <sup>2</sup>	
TERRASSE 1		44.64m <sup>2</sup>	
POOL MIT TERRASSE		29.16m <sup>2</sup>	
GARTEN 2		166.59m <sup>2</sup>	
TERRASSE 2		25.92m <sup>2</sup>	

## TOP 02. ERDGESCHOSS

FREIFLÄCHE GESAMT	384.41m <sup>2</sup>	WOHNFLÄCHE GESAMT	120.84m <sup>2</sup>
		LAGERFLÄCHE	4.44m <sup>2</sup>



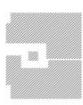
ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
 INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!  
 Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
 Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

**ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH**  
 AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN M 1:100

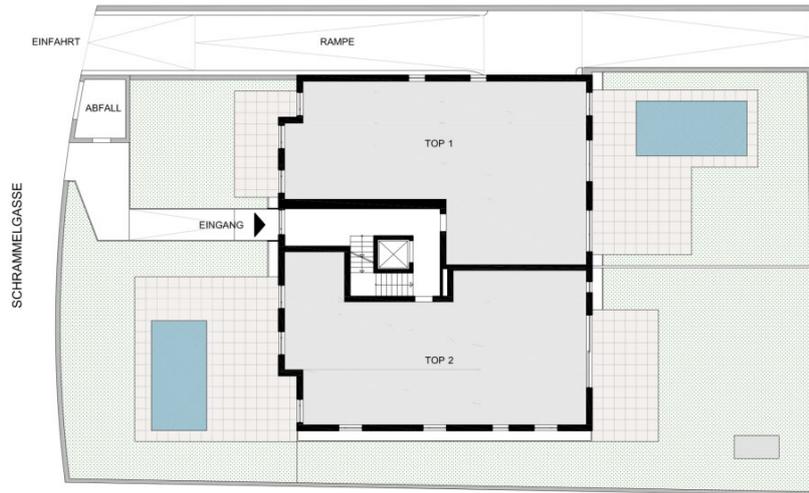
# SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

## ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!  
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

**ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH**  
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN M 1:250

## Objektbeschreibung

Die exklusive 120,84 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über gesamt 355,26 m<sup>2</sup> Freiflächen bestehend aus 2 Terrassen (44,64 m<sup>2</sup> und 25,92 m<sup>2</sup>), 2 Gärten (88,95 m<sup>2</sup> und 166,59 m<sup>2</sup>) sowie einem Pool mit Terrasse (29,16 m<sup>2</sup>). Die Wohnung selbst besteht aus einer großzügigen Wohnküche, drei Schlafzimmern, zwei Bädern (eines davon direkt aus dem Elternschlafzimmer begehbar), zwei WCs (eines davon separat) und einem Abstellraum. Vom Elternschlafzimmer und einem weiteren Schlafzimmer aus kommt man direkt auf eine der beiden Terrassen. Hier geht es auch weiter zum Pool und zum kleineren Garten. Die zweite Terrasse ist zentral von der Wohnküche aus zu erreichen und geht in den größeren Garten über. Beide Gärten sind durch einen seitlichen Grünstreifen verbunden, so dass man von jedem Zimmer aus den Pool erreichen kann.

## Leben in begehrter Lage am Heuberg - Urlaubsfeeling in Grünruhelage

Hier liegt Ihnen die Stadt zu Füßen.

Der zeitlos elegante Neubau bietet 8 hochwertig ausgestattete Wohnungen von 65 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> mit großzügigen Freiflächen und gut durchdachten Raumkonzepten.

Die charmante Nachbarschaft mitten im Naherholungsgebiet bietet alles was das anspruchsvolle Herz begehrt.

- 3–5 Zimmer Wohnungen
- Garten, Balkon oder/und Terrasse
- Tiefgarage mit 12 Stellplätzen
- Einzigartiger Ausblick: Grün- und Fernblick über Wien
- Großer Fahrradabstellraum
- Schlüsselfertige Übergabe in Topqualität

- Fertiggestellt im Sommer 2024
- Energetisch auf dem neuesten Stand
- Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher
- PV-Anlage
- Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion zur Grundtemperierung
- Video-Gegensprechanlage
- Terrassen und Balkone mit Feinsteinzeugplatten
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Bodengleiche Dusche
- Höchster Komfort durch Barrierefreiheit
- Elektrische Beschattung
- Echtholz-Parkett

---

Bei Interesse können Sie sich gerne das komplette Neubaprojekt inklusive aller verfügbarer Einheiten auf unserer Website ansehen: [www.myimmo.at](http://www.myimmo.at).

---

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

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 <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap