

WINZENZ - Genussvoll Wohnen in Nussdorf



Objektnummer: 18263

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zahnradbahnstraße 13a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 16,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	1.270,42 €
Kaltmiete (netto)	1.055,00 €
Kaltmiete	1.154,93 €
Betriebskosten:	81,49 €
USt.:	115,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Karschigijew







Winzenz

GENUSSVOLL WOHNEN
IN NUSSDORF

Zahnradbahnstraße 13a
1190 Wien

Mittelhaus - Top 5 1.Stock

Wohnfläche 45,49 m²
Balkon 6,69 m²

Raumböhe von 2,35 bis 2,65 m

Ein Projekt der



Exklusiver Verkauf durch
B2C Team Realtrade Immobilien
Vermittlungs GmbH

+43 1 535 01 13 16
living@winzenz.at
www.winzenz.at

Architektur

LICHTBLAU | SPINDLER
ARCHITECTEN



Übersicht 1.Stock



Maßstab 1:100 bei A3 - Planstand: 01.08.2018

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltenen, ist nicht Bestandteil der Lieferleistungen und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie textueller und baulicher Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

WINZENZ – GENUSSVOLL WOHNEN IN NUSSDORF

Inmitten malerischer Landschaft am Fuße des Nussbergs entsteht das exklusive Wohnprojekt „Winzenz“. Auf geschichtsträchtigem Grund werden drei Neubauten mit **19 Wohneinheiten** errichtet. Namensgeber und Inspiration für das Projekt ist das bestehende, auf eine lange Tradition zurückblickende Winzerhaus am Beginn der Kahlenberger Straße. Die **idyllische Grünruhelage** im historischen Heurigendorf Nussdorf vereint einzigartige Lebensqualität im Grünen mit **ausgezeichneter Anbindung an die Wiener City**.

WOHNUNGEN – AM LIEBSTEN ZUHAUSE

Jede Wohnung verfügt über **attraktive Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen, Loggien oder Eigengärten**. Die **2- bis 4-Zimmer**-Einheiten mit Wohnflächen von **42 bis 145 m²** bieten höchsten Wohnkomfort mit Blick in die Natur.

Die **Villa** an der Zahnradbahnstraße verfügt über zwei exklusive Wohneinheiten. Die Dachgeschoßwohnung in den oberen Geschoßen begeistert mit einem **Masterbedroom** und **Bad en suite**.

Die beiden Appartements im Hofhaus bieten einen separaten Zugang und attraktive Freiflächen. Die Dachgeschoßwohnungen punkten mit einer großen Terrasse und einem privaten Aufzug.

15 Wohnungen entstehen im größten Wohnhaus in der Mitte der Anlage, allesamt mit privaten Freibereichen. Die Wohnungen in den unteren Geschoßen verfügen über attraktive Schlafzimmer und gemütliche Eigengärten. Mit einem eigenen Aufzug gelangt man ins Dachgeschoß, von wo aus man einen einzigartigen Blick auf die Weinberge genießen kann.

ECKDATEN – MY NEW HOME

- Drei exklusive Villen – ein einzigartiges Wohnerlebnis
- Insgesamt 19 Wohnungen (Wohnflächen von 42 – 145 m²)
- 2- bis 4-Zimmereinheiten

- Balkone, Terrassen, Loggien, Eigengärten – Erholung im Grünen
- Umgeben von Weinbergen – fantastische Aussichten
- Im historischen Heurigendorf Nussdorf – einzigartige Lebensqualität
- Ausgezeichnete Anbindung an die City
- Hauseigene Tiefgarage

AUSSTATTUNG (kleiner Auszug s.u.) – HOCHWERTIG UND KOMFORTABEL AUSGESTATTETE WOHNUNGEN

Wohnen erster Klasse auf allen Ebenen: Edle **Eichenparkettböden** schaffen eine behagliche Atmosphäre, **3-fach verglaste Fenster** sowie **elektrisch bedienbare Außenjalousien** ergänzen den Komfort optimal. Für ein durchgehend angenehmes Klima sorgen die kontrollierte Wohnraumlüftung und die **Klimaanlage**.

- Versiegeltes Eichenparkett
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Exklusive Badausstattung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Klimaanlage in allen Tops
- Sicherheitstüren Klasse 3

LAGEBESCHREIBUNG – ENTDECKEN SIE DIE EINZIGARTIGE DÖBLINGER GENUSSKULTUR

Lebensqualität mit Tradition: Das grüne Nussdorf eröffnet sich am Rande des Wienerwalds inmitten idyllischer Weingärten. Im traditionsreichen Wiener Weindorf lebt Winzertradition in ihrer ursprünglichen Form. Wunderschöne Wanderrouten laden die ganze Familie zu aktivem Naturerleben ein. Der Aufstieg durch die grünen Weinberge wird mit einem herrlichen Blick über Wien und die Donau belohnt. Einkehren lässt es sich dann am besten in den beliebten Heurigenwirten in der nahen Umgebung. Dort finden sich auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Nicht zufällig wird Döbling als größter Heuriger Wiens bezeichnet: Knapp die Hälfte des 19. Bezirks wird von Grünflächen eingenommen. 334,4 Hektar der landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen an den Weinbau. Das entspricht 47,6% aller Wiener Rebflächen.

KAUFNEBENKOSTEN:

- +) 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.
- +) 3,5% Grunderwerbssteuer
- +) 1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch Kanzlei am Kai
Rechtsanwält:innen in Kooperation GmbH, Rotenturmstraße 16-18/Stiege 2/7. OG, 1010 Wien,
1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei

Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um netto 0,3% des Kaufpreises auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <525m

Klinik <900m

Krankenhaus <2.100m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <400m

Universität <900m

Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <300m

Post <375m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap