

**Bereit für den Einzug - Gut geschnittene  
2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten -  
Provisionsfrei**



**Objektnummer: 960/74396**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzahornweg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	53,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,45 m <sup>2</sup>
Keller:	3,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



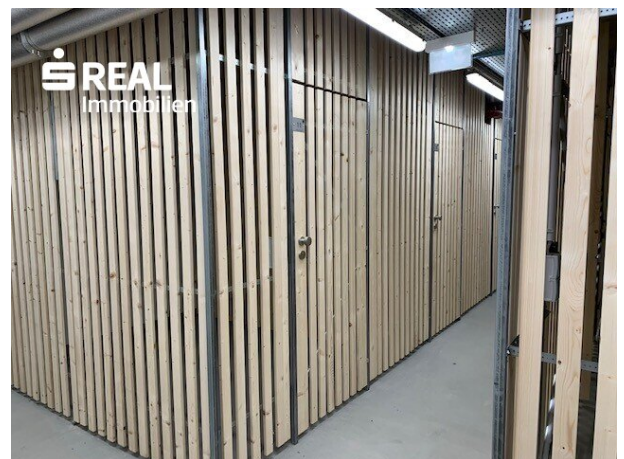
Mitglied des  
immobilienring.at





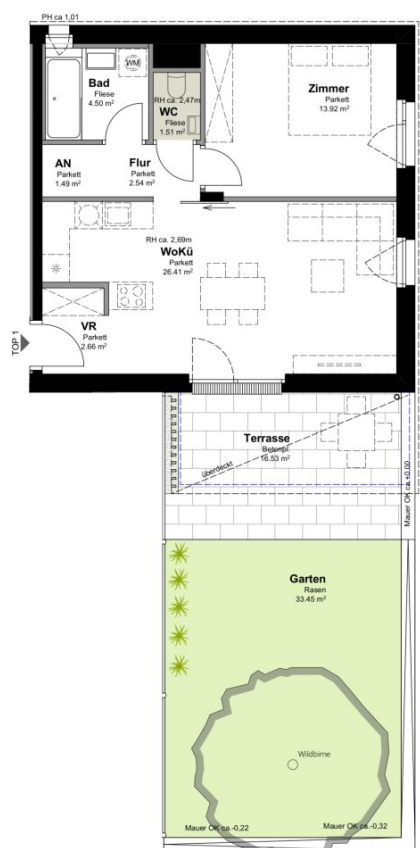












Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. › Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages › Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baubliche Toleranzen sind zulässig. › Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. › Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt › Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen › Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.



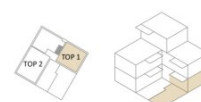
1120 Wien  
SPITZAHORNWEG 8



BP 13 TYP S Hausnr. 8 (3 Geschosse)

**TOP 01**

Erdgeschoss



ZIMMERANZAHL	2
WOHNFLÄCHE	53,03 m <sup>2</sup>
BALKON / LOGGIA	m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,53 m <sup>2</sup>
GARTEN	33,45 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNG	3,82 m <sup>2</sup>
13.12.2021	

[www.wildgarten.wien](http://www.wildgarten.wien)  
[www.aren.at](http://www.aren.at)

EIN PROJEKT DER



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Ein Projekt der ARE

Im Wildgarten, 12. Bezirk, wurden die letzten Eigentumswohnungen soeben fertiggestellt und sind bereit für ihre neuen Bewohner:innen. Der Wildgarten ist ein vielseitiges Wohnquartier, das sowohl urbane und ländliche Qualitäten verbindet und für ein gemeinschaftliches Miteinander steht. Hier profitieren Sie von einer gelungenen Mischung aus naturnahem Wohnen und Stadtleben. Eingebundene Grünflächen, öffentliche Quartiersplätze sowie zahlreiche Ruhe- und Begegnungszonen laden zum Frischluft tanken und gemeinsame Aktivitäten ein. Das Nachbarschaftszentrum bietet zusätzliche Indoor-Räumlichkeiten wie Büros, Veranstaltungsräume und eine Werkstatt zur Miete. Zusätzlich gibt es im Wildgarten einen Co-Working Space, wo flexibel oder auch dauerhaft Arbeitsplätze gemietet werden können.

Sammeltiefgaragen mit Stellplätzen zur Miete sorgen für eine autofreie Zone an der Oberfläche. Gleichzeitig überzeugt der Wildgarten durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Angebote des täglichen Bedarfs, wie Nahversorger (Billa), Gastronomie und Kindergärten, befinden sich direkt im Wohnquartier, öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus (63A), sind in fußläufiger Nähe. Eine neue s-Bahn Station in der Benyastraße ist geplant.

### Highlights Bauplatz 9+13

- 9 Häuser in verschiedenen Größen
- 4 Wohnungen verfügbar
- 2 bis 3 Zimmer
- ca. 49 m<sup>2</sup> bis 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- autofreies Gelände
- Tiefgaragenplätze zur Miete



- Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten und Naschgärten
- Kindergarten und Spielplätze im Grünen
- Billa direkt am Gelände
- fertiggestellt
- provisionsfrei für Käufer:innen
- [www.wildgarten.wien/wohnungsfinder](http://www.wildgarten.wien/wohnungsfinder)

**Ausstattung, die überzeugt:**

- Eichenparkett, großformatige Fliesen
- Holz-Alufenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- alle Fenster mit innenliegender Rolll
- Outdoor Vorhang bei Freifläche
- Wohnungseingangstüren als Sicherheitstüre (RC 3)
- klimaschonende Bauteilaktivierung zum Heizen&Kühlen
- Fernwärme
- viele Badezimmer mit Fenster!

- großzügige Balkone, ca. 10m<sup>2</sup>
- Raumhöhen von ca. 2,70-3,50 m
- höhere Türen – ca. 2,20m
- SAT Anlage

Gerne präsentieren wir Ihnen den Wildgarten und die verfügbaren Wohnungen im Rahmen einer Besichtigung. Auch bei Fragen rund um die Finanzierung unterstützen wir Sie gerne und freuen uns über Ihre Anfrage!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.025m  
Apotheke <825m  
Klinik <1.375m  
Krankenhaus <900m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <700m  
Kindergarten <125m  
Universität <3.650m  
Höhere Schule <3.550m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <550m  
Einkaufszentrum <1.650m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.350m  
Bank <1.350m  
Post <1.450m



Polizei <1.625m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.300m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <1.825m

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.