

**Neue Ordination/Büro im Edelrohbau - ca. 124 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche im Wildgarten - Provisionsfrei für Käufer:innen**



**Objektnummer: 960/74661**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lore-Kutschera-Weg 12
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	123,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	12,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	385,70 €
USt.:	38,57 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

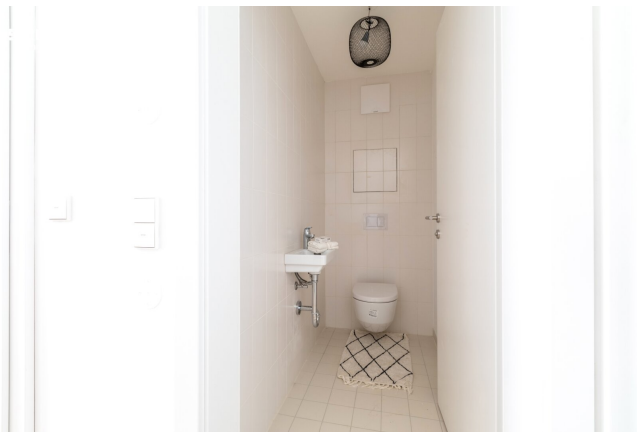
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien













WILDGARTEN Bauplatz 11

Lore-Kutschera-Weg 12  
1120 Wien



**TOP 01 + 02** EG

Zimmeranzahl	Ordination (4 Zi.)
Nutzfläche	123.62 m <sup>2</sup> (- 126.40 m <sup>2</sup> )
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	24.01 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	
Einlagerungsmöglichkeit	12.10 m <sup>2</sup>
	September 2021

www.wildgarten.wien  
www.are.at

Ein Projekt der



Hinweise: 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. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnikeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Der Wildgarten ist ein modernes, vielseitiges Wohnquartier, das sowohl urbane und ländliche Qualitäten verbindet und für ein gemeinschaftliches Miteinander steht.

Hier befindet sich im Erdgeschoß diese ca. 124 m<sup>2</sup> große Fläche, die über 2 Eingänge verfügt, und sich sehr gut für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignet. Eine ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zum Entspannen ein.

Die Fläche wird als Edelrohbau, wie Sie es auf den Fotos sehen, verkauft. Sie können daher die Fläche noch nach Ihren Wünschen und auf Ihre Kosten gestalten.

Auf dem Plan sehen Sie, wie die Unterteilung für eine 5-Zimmer-Ordination bzw. Wohnung aussehen könnte.

Die Sanitärbereiche sind zwar fertig und bestehen aus Bad mit Dusche und WC, und zwei weiteren WCs. Eventuell müssen Sie sie nach Ihren Wünschen noch adaptieren.

Die Anschlüsse für eine Air Condition sind vorhanden.

Was macht das attraktive Wohnen im Wildgarten aus?

Das autofreie Quartier verfügt über eine sehr vielseitige Bebauung sowie zahlreichen Grünflächen, Ruhe- und Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten und Naschhecken und einem offenen Freiraumkonzept. Das Nachbarschaftszentrum bietet zusätzliche Indoor-Räumlichkeiten wie Büros, Veranstaltungsräume und einer Werkstatt. Zusätzlich gibt es im Wildgarten einen Co-Working Space, wo flexibel oder auch dauerhaft Arbeitsplätze gemietet werden können.

Das Infrastrukturangebot bietet derzeit einen Billa direkt im Wohnquartier sowie eine Pizzeria. Für alle jene, die ein Auto besitzen, können Tiefgaragenplätze in der Sammelgarage gemietet werden. Außenliegende Parkplätze stehen entlang des Quartiers zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinie 63A gewährleistet (Richtung U4 Meidling Hauptstraße und U6 Niederhofstraße). Ab vorauss. 2032 soll es eine neue S-Bahn Station in der Benyastraße geben.

Highlights Wildgarten

- autofreies Gelände
- Tiefgaragenplätze zur Miete

- Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten und Naschgärten
- Kindergarten und Spielplätze im Grünen
- Billa direkt am Gelände
- Fußbodenheizung
- provisionsfrei für Käufer:innen

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <575m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.700m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.525m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.275m  
Post <1.475m



Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.625m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <1.700m

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.