

**Grünruhelage! 4 lichtdurchflutete Zimmer mit tollem
Balkon in nachhaltigem Neubau. Provisionsfrei**



Objektnummer: 1939/215725

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

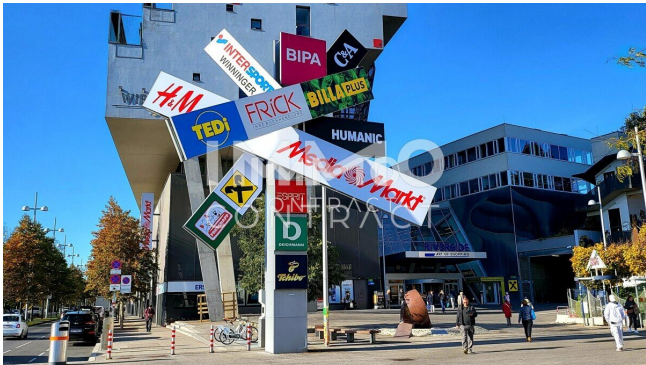


Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.



Zwei bis Neun

Gatterederstraße 2
1230 Wien



TOP 16 HAUS B

2. OBERGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	96,48 m²
ZIMMER	4
BALKONFLÄCHE	12,25 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 46	3,44 m²
KAUFFREIS	629.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÖLERANSCHLUSS
- ✱ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ✱ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROP FIX
- PFLANZTROP PORTABEL
- RH RAUWHÖHE



Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Ausführungsplanung und Bauteilvarianten geringfügig ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Maßstäben nicht geeignet (dazu sind Naturmaße erforderlich). Die Einrichtung ist symbolhaft dargestellt. Die im Lieferumfang enthaltene Ausstattung ist der gültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände ist den Ausführungsplänen zu entnehmen. Haushalts- und Sanitärgegenstände sind nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Lage der Revisionsöffnungen sowie Sicherung der Zähler und Verteiler nach technischem Erfordernis. Änderungen infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten (gültiger Letztstand).

Swietelsky AG, Tuchlauben 11/15, A - 1010 Wien, T +43 1 58021-1717, wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem sonnigen, südwestseitigen Wohn-Essbereich und direktem Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Nachmittage und gesellige Abende.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Besonders komfortabel: Zwei Badezimmer sorgen für höchsten Wohnstandard. Das Master-Bad verfügt über eine Dusche und ein integriertes WC, das zweite Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss bietet wertvollen Stauraum. In der Wohnküche werden die Anschlüsse für eine Kücheninsel vorbereitet – perfekte Voraussetzungen für kommunikatives Kochen und gesellige Stunden.

Ein ideales Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen.

City Garden: Ihr neuer Wohnraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach

Am Rosenhügel entsteht ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, historische Details und eine nachhaltige Lebensweise harmonisch miteinander verbindet. Das Ensemble umfasst vier stilvolle Neubauten und ein liebevoll revitalisiertes Bestandsgebäude, das mit seinem besonderen Charme begeistert. Mit insgesamt 130 Wohnungen, die von einem bis fünf Zimmern reichen, bietet das Projekt eine Vielzahl an Wohnlösungen – vom kompakten Rückzugsort bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten und sorgt so für Lebensqualität in jeder Lebensphase.

Für Komfort sorgen eine Tiefgarage mit direkten Liftfahrten zu den Gebäuden, Stellplätze für PKWs und Motorräder (teilweise mit E-Ladestationen) sowie moderne Gemeinschaftsräume wie ein Paketraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Die großzügig gestalteten Außenflächen mit Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO₂-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

Die Fertigstellung ist für ca. Spätsommer 2027 geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap