

Provisionsfreies Eigentum zum Spitzenpreis! Kleiner Eigengarten + Terrasse



Projekt (Übersicht)

Objektnummer: 129174_44

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	49,62 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	310.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H +43 664 6000 8134

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









LAGE TOP 08 | HAUS E



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss, der perfekt auf die Bedürfnisse von Paaren oder Singles zugeschnitten ist. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme und einladende Atmosphäre. Geräumiges Wohnzimmer: Der offene, helle Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Offene Küche: Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, beim Kochen mit Familie und Freunden in Kontakt zu bleiben. Eigengarten mit Terrasse: Genießen Sie Ihren eigenen kleinen Garten mit Terrasse – ideal für gemütliche Stunden im Freien oder zum Gärtnern. Helle Zimmer: Dank der optimalen Ausrichtung der Wohnung sind alle Räume lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Kompakter Grundriss: Der gut durchdachte Grundriss bietet Ihnen ausreichend Platz für individuelles Wohnen und sorgt für eine effiziente Nutzung der Fläche. City Garden: Ihr neuer Wohntraum 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 historische Bestandsgebäude, eine ehemalige Kleinbahnfabrik, wird mit viel Feingefühl revitalisiert. Die großzügigen Raumhöhen von etwa drei Metern, kombiniert mit eindrucksvollen Fensterfronten, schaffen eine außergewöhnliche Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Neben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen entstehen hier stilvolle Dachgeschoss-Maisonetten und flexible Gewerbeflächen, die modernen Anforderungen gerecht werden. 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 2027 geplant. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.