

## Naturnahe Wohnträume – Modernes Wohnen im Grünen



**Objektnummer: 82685**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien





# Objektbeschreibung

## Naturnahe Wohnträume – Modernes Wohnen im Grünen

Dieses einzigartige Wohnprojekt bietet **20 Reihenhäuser** und **21 Wohnungen**, verteilt auf mehrere Gebäude in moderner Architektur. Mit Wohnflächen zwischen **44 und 110 m<sup>2</sup>**, barrierefreien Zugängen und großzügigen Außenflächen wie privaten Gärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen, ist es ideal für alle, die ein komfortables Zuhause suchen. In der hauseigenen Tiefgarage stehen **KFZ-Stellplätze** zur Verfügung, die ab EUR 27.000,- erworben werden können.

### Das Projekt:

- 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, ideal für Familien oder Paare
- Gemeinschaftsgärten und Kinderspielplatz
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

### Die Ausstattung:

- Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und dreifacher Wärmeschutzverglasung
- Außenliegender, manueller Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Heiztechnik
- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Edles Feinsteinzeug in Bad und WC

### Die Lage:

Das Projekt verbindet urbanes Leben mit der Nähe zur Natur. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen und einer ruhigen, entspannten Atmosphäre. Hier genießen Sie die Vorteile eines Rückzugsorts, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder Familienzeit – die Gegend bietet vielfältige Möglichkeiten.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Sehr gute Verbindung durch mehrere Buslinien.

**Fertigstellung:** 4. Quartal 2026

**Provisionsfrei für Käufer!**

**Tiefgaragenstellplätze** ab EUR 27.000,- erhältlich.

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap