

## Wohnräume im Grünen – modernes Wohnen mit Stil!



**Objektnummer: 83544**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	247.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

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





# Objektbeschreibung

## Wohnräume im Grünen – modernes Wohnen mit Stil!

### Das Projekt:

In einer ruhigen und begehrten Lage des 22. Bezirks entsteht eine exklusive Wohnhausanlage mit 59 modernen Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen reichen von 35m<sup>2</sup> bis 80m<sup>2</sup> und bieten 1 bis 3 Zimmer – perfekt für unterschiedliche Lebenssituationen. Für alle Wohnungen stehen private Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien oder Gärten zur Verfügung, die das Wohnerlebnis abrunden.

- 63 Wohnungen mit Freiflächen wie Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen zwischen 35m<sup>2</sup> und 87m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Fußbodenheizung mit energiesparender Wärmepumpentechnologie
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

### Die Ausstattung:

Die Wohnungen überzeugen mit einer eleganten und funktionalen Ausstattung, die zeitloses Design mit Komfort vereint:

- Hochwertiger Bodenbelag in den Wohnräumen
- Moderne Badezimmerausstattung
- Fenster mit dreifacher Verglasung und integriertem Sonnenschutz

### Die Lage:

Diese Wohnhausanlage besticht durch ihre ausgezeichnete Lage in einer grünen Umgebung mit Nähe zu Nahversorgern, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bus. Die Entfernung zur U2 U-Bahnstation beträgt ca. 1 km.

**Voraussichtliche Fertigstellung:** 3. Quartal 2025

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Nutzen Sie diese Gelegenheit, modernes Wohnen mit durchdachtem Design und hervorragender Infrastruktur zu kombinieren!

**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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap