

# KLUGARTOWN – Ihr neues Zuhause mit Garten im grünen Herzen Liesings



**Objektnummer: 79501**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,24 m <sup>2</sup>
Keller:	3,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	156,62 €
USt.:	15,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**



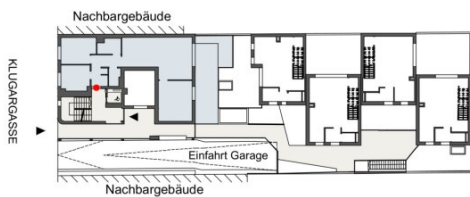








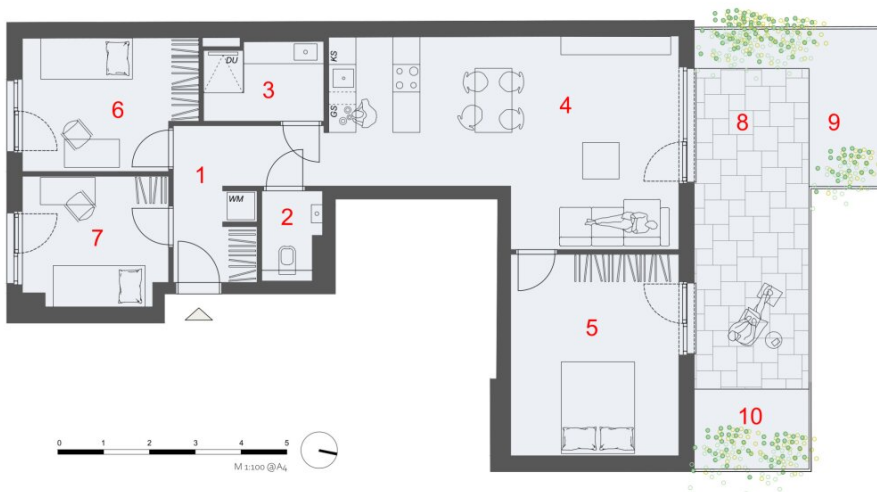




KLUGARGASSE 12 - 1230 WIEN

**TOP 1 - ERDGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 8.30	m <sup>2</sup>
2	WC	ca. 1.89	m <sup>2</sup>
3	Bad	ca. 4.35	m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	ca. 30.38	m <sup>2</sup>
5	Zimmer 1	ca. 15.88	m <sup>2</sup>
6	Zimmer 2	ca. 10.46	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 3	ca. 9.06	m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>80.32</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
8	Terrasse	ca. 16.87	m <sup>2</sup>
9	Garten 1	ca. 7.71	m <sup>2</sup>
10	Garten 2	ca. 4.53	m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil Top 1</b>		<b>ca. 3.62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Raumhöhe</b>		<b>ca. 2.51</b>	<b>m</b>



# Objektbeschreibung

Im Herzen des aufstrebenden Wiener Bezirks Liesing entsteht ein modernes und stilvolles Neubauprojekt, unweit der charmanten Heurigen-Gegend von Perchtoldsdorf! Hier vereinen sich naturnahe Entspannung und moderner Wohnkomfort. Leben, wo man aufatmen kann: Genießen Sie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Liesing und erfreuen sich gleichzeitig über eine perfekte Anbindung an die Innenstadt. KLUGARTOWN - ein Ort, der begeistert.

## Das Projekt

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis diente ein langfristig durchdachtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativ hochwertigen Bauausführung. Highlights für die Bewohner und die Natur sind die Luft-Wärmepumpe sowie der Fokus auf Niedrigenergiestandards.

Einziehen und wohlfühlen - die Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten Lebensraum für Singles, Paare und Familien. Für ein rundum schönes und gemütliches Zuhause sorgen hochwertige Materialien, abgerundet durch großzügige, hofseitige Freiflächen. Dadurch wird die Wohnanlage zu einem privaten, ruhigen Rückzugsort.

- 4 Townhouses
- 10 Wohnungen
- 2 – 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40 und 101 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Loggias oder Balkone
- Hauseigene Tiefgarage
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieeffizienz:
  - HWB ab 23,10 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
  - fGEE ab 0,68 (Klasse A+)

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Luft-Wärmepumpe zuzüglich PV-Module
- 3-fach isolierte Kunststoff-Alufenster
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Parkettböden in Eiche
- Feinsteinzeug im Format 30x60 in den Nassbereichen
- Klimaanlage auf Sonderwunsch möglich

## Die Lage



Die Klugargasse im 23. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch ihre attraktive Lage in einer ruhigen, aber dennoch hervorragend erschlossenen Wohngegend aus. Gepflegte Wohn- und Einfamilienhäuser und grüne Oasen prägen das Straßenbild und schaffen eine angenehme, entspannte Atmosphäre. Die Lage besticht zudem durch ihre exzellente Verkehrsanbindung.

Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa und Wienerberg City bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Unterhaltungsangebote. Darüber hinaus ist die Shopping City Süd, das größte Einkaufszentrum Österreichs, in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ein Supermarkt ist fußläufig erreichbar.

- Bus: 60A, 66A
- U-Bahn Station Alterlaa
- Autobahn A2

### **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: Herbst 2024**

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 <250m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap