

**Großzügige Ordination/Praxis im Edelrohbau –  
Wohnquartier Wildgarten – PROVISIONSFREI für  
Käufer:innen**



**Objektnummer: 965/920**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lore-Kutschera-Weg
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	124,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	8,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	472.100,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

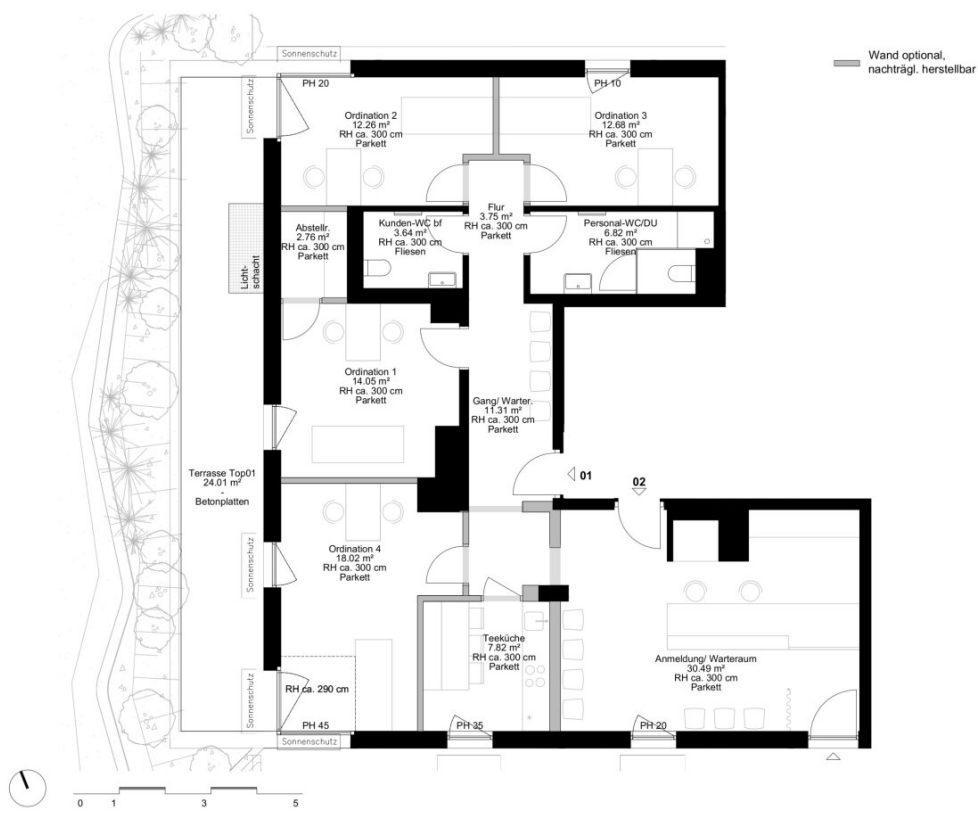
## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



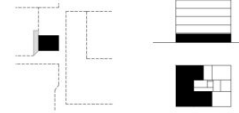


Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnikeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen - vorbehalten.



WILDGARTEN Bauplatz 11

Lore-Kutschera-Weg 12  
1120 Wien



**TOP 01 + 02** EG

Zimmeranzahl	Ordination (4 Zi.)
Nutzfläche	123.62 m <sup>2</sup> (- 126.40 m <sup>2</sup> )
Balkonfläche	
Loggiafläche	
Terrassenfläche	24.01 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	
Einlagerungsmöglichkeit	12.10 m <sup>2</sup>
	September 2021

Verkauf

s REAL Immobilien

T +43 50100 - 26230

neubau@sreal.at

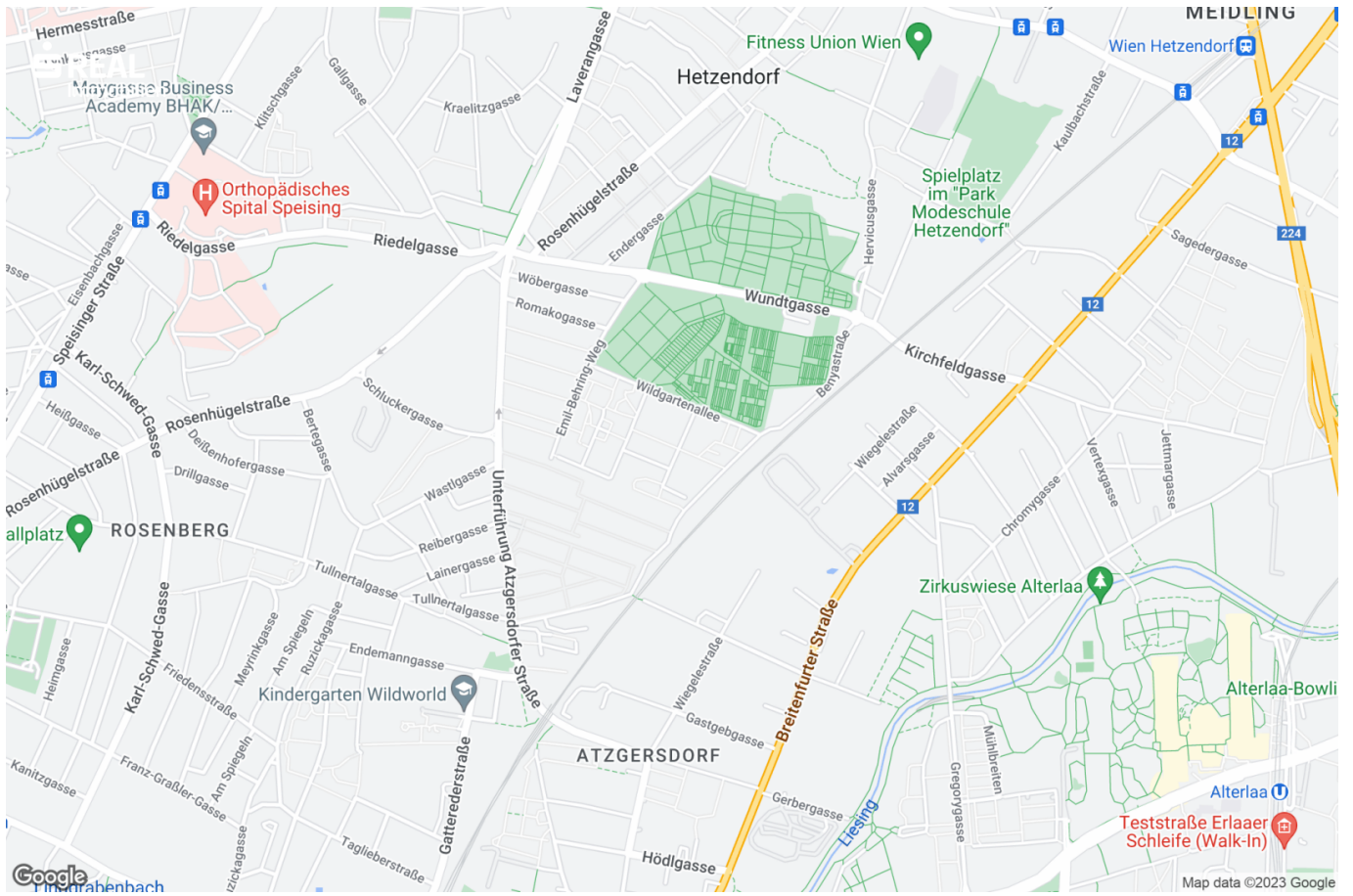
www.wildgarten.wien

www.are.at



Ein Projekt der





## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoß eines 8-stöckigen Wohnhauses, das im Juni 2023 fertiggestellt wurde.

Das Büro verfügt über ca. 124m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt auf 5 Räume, eine Teeküche, ein Duschbad mit WC und ein separates Kunden-WC. Zusätzlich hat das Büro eine westseitig ausgerichtete Terrasse und ein Kellerabteil im Untergeschoß des Hauses. Die Erschließung erfolgt entweder über den Haupteingang des Wohnhauses oder auch über einen separaten

Eingang von außen.

Die Übergabe des Büros erfolgt im Edelrohbau. Einzig das Badezimmer und WC werden verfliest und mit Sanitärausstattung ausgestattet sein.

Auf Wunsch senden wir Ihnen weitere kaufrelevante Unterlagen zu. Senden Sie uns dazu eine Anfrage und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung weiter.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Nettopreis für Anleger/Investoren. Es werden noch 20% Umsatzsteuer hinzugerechnet.

### Ein Projekt der ARE

Im Wildgarten, 12. Bezirk, wurden die letzten Eigentumswohnungen soeben fertiggestellt und sind bereit für ihre neuen Bewohner:innen. Der Wildgarten ist ein vielseitiges Wohnquartier, das sowohl urbane und ländliche Qualitäten verbindet und für ein gemeinschaftliches Miteinander steht.

Das autofreie Quartier verfügt über eine sehr vielseitige Bebauung sowie zahlreichen Grünflächen, Ruhe- und Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten und Naschhecken und einem offenen Freiraumkonzept. Das Nachbarschaftszentrum bietet zusätzliche Indoor-Räumlichkeiten wie Büros, Veranstaltungsräume und einer Werkstatt. Zusätzlich gibt es im Wildgarten einen Co-Working Space, wo flexibel oder auch dauerhaft Arbeitsplätze gemietet werden können.

Das Infrastrukturangebot bietet derzeit einen Billa direkt im Wohnquartier sowie eine Pizzeria. Für alle jene, die ein Auto besitzen, können Tiefgaragenplätze in der Sammelgarage gemietet werden. Außenliegende Parkplätze stehen entlang des Quartiers zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinie 63A gewährleistet (Richtung U4 Meidling Hauptstraße und U6 Niederhofstraße). Ab vorauss. 2032 wird es eine neue S-Bahn Station in der Benyastraße geben, mit der man dann in wenigen Minuten zum Bahnhof Meidling gelangt.

### **Highlights Bauplatz 11+20:**

- 9 Häuser in verschiedenen Größen
- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Eigengarten im offenen Freiraumkonzept
- autofreies Gelände
- Tiefgaragenplätze zur Miete
- Begegnungszonen, Gemeinschaftsgärten und Naschgärten
- Kindergarten und Spielplätze im Grünen
- Billa direkt am Gelände
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- provisionsfrei für Käufer:innen
- [www.wildgarten.wien/wohnungsfinder](http://www.wildgarten.wien/wohnungsfinder)

Provision Interessent: PROVISIONSFREI

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap