

**Preisreduktion! Garten Residenz – einziehen und zu Hause  
fühlen!**



**Objektnummer: 39688**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schweizertalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
USt.:	22,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner

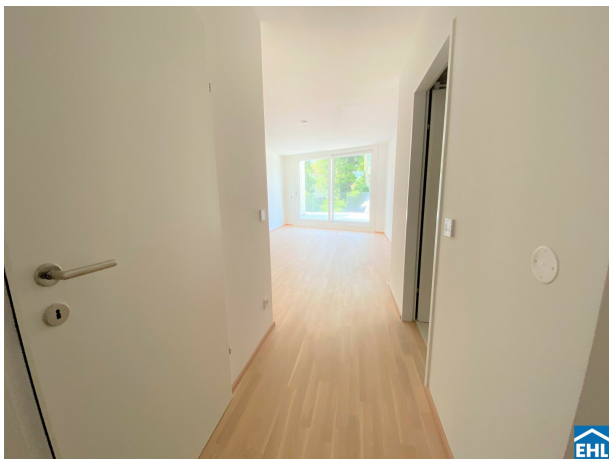


**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

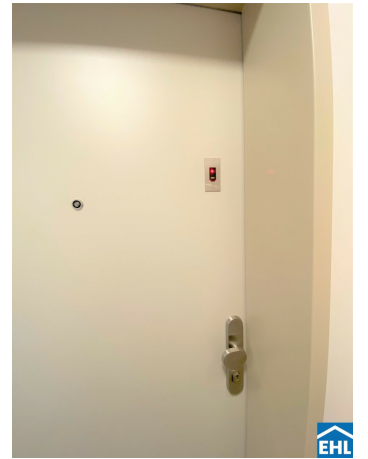






















1 m 5 m



TOP 24



Symbolfoto

**TOP 24** 

DG  
3 ZIMMER

Wohnfläche ..... 76,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse..... 84,60 m<sup>2</sup>

LAGE



OBJEKTADRESSE

1130 WIEN, Schweizerstraße 39



EIGENTUMER

Da Vinci Exclusive GmbH  
1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 37A

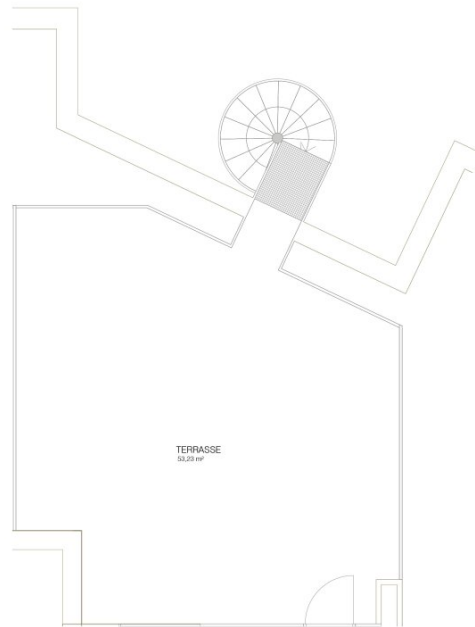
Tel.: +43-1-962 10 - 0  
Fax: +43-1-962 10 - 99

Web: [www.davincigroup.eu](http://www.davincigroup.eu)  
E-Mail: [gartenresidenz@davincigroup.eu](mailto:gartenresidenz@davincigroup.eu)

18.06.2020



1 m 5 m



TERRASSE  
84,60 m<sup>2</sup>

 TERRASSE  
TOP 24



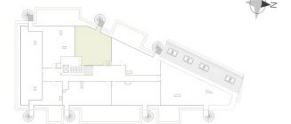
Symbolfoto

## TOP 24

T  
3 ZIMMER

Wohnfläche ..... 76,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse..... 84,60 m<sup>2</sup>

LAGE



OBJEKTADRESSE  
1130 WIEN, Schweizeralstraße 39



EIGENTUMER  
Da Vinci Exclusive GmbH  
1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 37A  
Tel.: +43-1-962 10 - 0  
Fax: +43-1-962 10 - 99  
Web: [www.davincigroup.eu](http://www.davincigroup.eu)  
E-Mail: [gartenresidenz@davincigroup.eu](mailto:gartenresidenz@davincigroup.eu)  
18.06.2020





## Objektbeschreibung

Umgeben von Natur. Wo Vögel freudig zwitschernd im Morgenrot den Tag begrüßen und nachts die Sterne hell und klar am Himmel stehen. Der Wind durch die Blätter der Bäume weht und eine Melodie des rauschenden Meeres erzeugt. Da, wo die Uhren anders Ticken – Körper und Geist den Freiraum für Entspannung und Wohlbefinden verspüren. Das ist das Gefühl von Zuhause!

Am Rande des Lainzer Tiergartens, in absoluter Bestlage von Ober St. Veit, entsteht ein unvergleichliches Objekt mit insgesamt 30 Wohneinheiten und zusätzlichen Garagenstellplätzen. Jedes Produkt und Detail, von Türknauf bis Dachschindel, wurde liebevoll ausgewählt und rundet das Design des Hauses ab. Die großen Fensterfronten lassen die Wohnräume erhellen und in die grüne Umgebung eintauchen. Zugleich wurde ein Augenmerk auf effiziente und praktische Grundrisslösungen gelegt. Wohnen soll bedenkenlos und leicht sein, sowie glücklich machen.

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung
- Klimaanlage in allen Wohnungen
- Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- KNX-Bussystem
- Haussatellitenanlage
- Edle Parkettboden Eiche geölt in den Wohnräumen
- Elegante Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen (Format 30x60)

Das Wohnhaus befindet sich auf einer Anhöhe über Wien, in der einzigartig grünen und ruhigen Villengegend des 13. Bezirks. Der Lainzer-Tiergarten ist hier zum Greifen nahe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Zugleich befinden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Nahversorgung im dörflichen Ober-St.-Veit in unmittelbarer Nähe (Billa, Spar, Felber, Bäckerei Schwarz, DM, Pagro etc.).

### Öffentliche Anbindung:

- U-Bahnlinie U4 „Ober-St.-Veit“
- Straßenbahnlinie 10, 52, 60
- Buslinien 54A, 54B

## **Das Projekt wird provisionsfrei für den Kunden angeboten!**

Fertigstellung: bereits erfolgt

Hier kommen Sie zum virtuellen Rundgang von Top 24:

<https://immosearch.viewin360.co/share/50VTD/collection/7JISp?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap