

## **STOCK IM WEG - Moderne Familien Dachgeschosswohnung mit Terrasse**



Küche EG

**Objektnummer: 101/16219**  
**Eine Immobilie von JP Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Kraft-Weg 10
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Kurzweil**

JP Immobilien

T +43 1 596 60 20 616

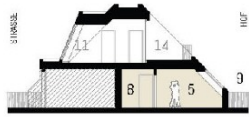
H +43 699 17 55 66 16

F +43 1 596 60 20 - 500

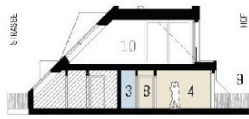




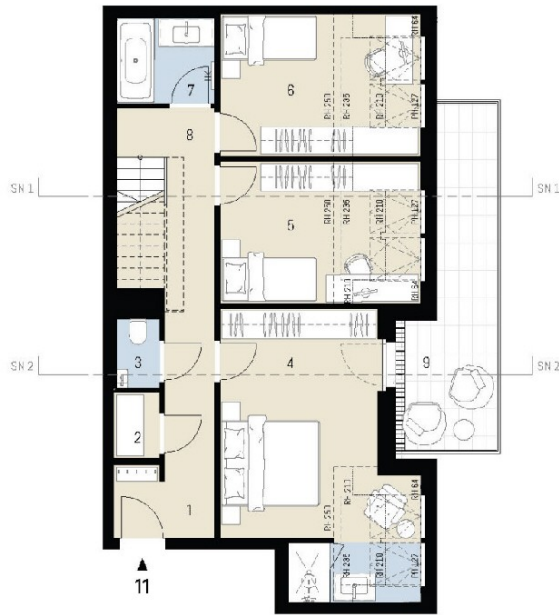




Schnitt 1 (scharnierlos)



Schnitt 2 (scharnierlos)



11



0 1 2 3 m

Ausstattung gem. Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungs-vorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und technisch bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Disziplinierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



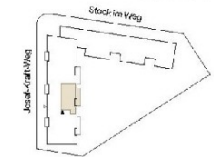
MODERNES WOHNEN  
ZWISCHEN STADT UND GRÜN.

Josef-Kraft-Weg 10, 1130 Wien  
TOP 11, 1.DG

Wohnfläche ca. 136,43 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 17,40 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 12,37 m<sup>2</sup>

- |               |          |
|---------------|----------|
| 1 Vorraum     | 6 Zimmer |
| 2 Arbeitsraum | 7 Bad    |
| 3 WC          | 8 Gang   |
| 4 Zimmer/Bad  | 9 Balkon |
| 5 Zimmer      |          |

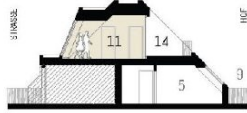
Raumhöhe ca. 260 (cm),  
in Nebenräumen bzw. Küche nicht abgehängte  
Decken nach techn. Erfordernis  
-11 Energieeffizienz ca. (cm)  
-1491 Holzfußboden (ca. (cm))  
-14 Handtuchhalter  
AS Absturzsicherung  
ca. (beriegender) (um (entsprechend))  
Stand: Dezember 2020



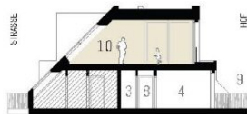
Exklusiv-Vermarktung durch:  
J&P Immobilien GmbH  
Lohergasse 7, 1060 Wien  
T: +43 1 596 60 20 / M: office@j&p.at

jpl.at/stockimweg





Schnitt 1 (schieferseitig)



Schnitt 2 (senkrecht)



**MODERNES WOHNEN  
ZWISCHEN STADT UND GRÜN.**

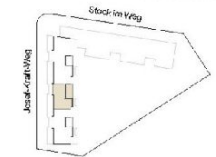
**Josef-Kraft-Weg 10, 1130 Wien  
TOP 11, 2.DG**

**Wohnfläche** ca. 136,43 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** ca. 17,40 m<sup>2</sup>  
**Balkon** ca. 12,37 m<sup>2</sup>

10 Wohn-/Essbereich      13 WC  
11 Kochnischebereich      14 Terrasse  
12 Speis.

Raumhöhe ca. 290 (cm).  
In Nebenräumen bzw. Sanitärbereichen abgehängte Decken nach techn. Erfordernis.  
-1) Sanitärtechnik ca. 200 (cm).  
-4) Handtuchhalter ca. 200 (cm).  
-4) Absturzkörperung  
ca. 100 (cm) überliegend      unterliegend

Stand: Dezember 2020



Exklusiv-Vermarktung durch:  
J&P Immobilienmakler GmbH  
Lohrergasse 7, 1060 Wien  
T: +43 1 596 60 20 / M: office@j&p.at

[jpl.at/stockimweg](http://jpl.at/stockimweg)



Ausstattung gem. DZ-Beschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Errichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie in immer und beidseitig bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Disziplinierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Unweit des Lainzer Tiergartens entsteht das zukunftsweisende und ökologisch nachhaltige Neubauprojekt "**STOCK IM WEG**". Die 41 hochwertigen Eigentumswohnungen erstrecken sich über drei Stiegehäuser und sechs Etagen. Der Wohnungsmix mit 45 und 150 m<sup>2</sup> wird den individuellen Wohnbedürfnissen und Ansprüchen gerecht. Ob Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten, elegantes Single-Apartment oder luxuriöses Dachgeschoss, STOCK IM WEG bietet den passenden Lebensraum und lässt keine Wünsche offen. Sonnendurchflutete Räume, großzügige Freiflächen und ein traumhafter Ausblick ins Grüne oder ein fantastischer Fernblick über Wien – all das könnte bald Ihnen gehören **Highlights:** - Moderne und sehr ansprechende Architektur - langlebige Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung - außenliegende und elektrisch angesteuerte Beschattungselemente in allen Aufenthaltsräumen - hochwertige Fischgrät-Parkettböden - Innentüren bis zu 2,20m Durchgangslichte - Fußbodenheizung - Großzügige Freiflächen - Ökologische Energiegewinnung über Erdwärme - Hochwertige Marken-Armaturen und Sanitärprodukte in Bad und WC - Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC - Fußbodenheizung, sowie Deckenkühlung (Betonkernaktivierung) - Elektroinstallationen vorbereitet für ein intelligentes Smart-Home-System (auf Wunsch auch per Fernzugriff via App) - Sicherheitspaket bestehend aus Sicherheitstüre und Videogegensprechanlage - Zentrale SAT-Anlage **Das Haus** Beim gesamten Bauprojekt wurde ein besonderes Augenmerk auf Architektur und Ökologie gesetzt und wurden innovative Maßnahmen am letzten Stand der Technik realisiert. Für maximale Nachhaltigkeit beim Wohnen sorgen etwa ökologische Baumaterialien, klimafreundliche Heizsysteme ohne fossile Energie, Geothermie Nutzung mittels Erdsonden und Erdwärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage speist die erzeugte Energie in den Hauptverteiler des Gebäudes ein. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche - Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse. Ein Kellerabteil, welches über zwei Fahrradhalterungen und einen Stromanschluss verfügt, ist jeder Wohnung zugeordnet. Abgerundet wird das Angebot durch einen hauseigenen Fitnessraum mit modernsten Technogym Geräten, einen Kleinkinderspielplatz, einen Kinderwagenraum pro Stiege, praktische Paketempfangsboxen sowie das digitale Infoboard "puck", welches nützliche und wichtige Informationen über das Haus liefert und die Bewohner miteinander über die "Puck-App" verbindet. Hauseigene Tiefgarage mit Vorbereitungen für E-Mobilität. **Lage:** Das Wohnhaus liegt mitten in Ober St. Veit. In der nahen Umgebung gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten. Das Hietzinger Platzl, ein beliebter und trendiger Treffpunkt mit mondänem Vorstadtcharakter, welches auch gut öffentlich zu erreichen ist, bietet viele Nahversorger, feine Delikatessengeschäfte, einen wöchentlichen Bauernmarkt mit regionalen Köstlichkeiten, trendige Boutiquen, hochwertige Gastronomie, Heurigen Lokale und legendäre Kaffeehäuser. Hier befinden Sie sich ebenfalls vor dem Eingang des Schönbrunner Schlossparks und unweit vom Tiergarten Schönbrunn. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 54A (hält direkt vor der Haustüre), sowie 54B und der 15 Minuten entfernten U4 Station "Ober St. Veit" bestens gegeben. Dieses Projekt verbindet für seine Bewohner perfekt die positiven Seiten von Stadt und Land. **Ansprechpartner:** Frau Doris Kurzweil || +43 699 17 55 66 16 || dk@jpi.at Herr Daniel Madile-Daschütz || +43 699 17 55 66 34 || dm@jpi.at Wir weisen darauf hin, dass zum



Verkäufer aufgrund einer regelmäßigen Beauftragung mit Vermittlungsgeschäften ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.