

## **STOCK IM WEG - Suburbane Idyllische Family Gartenwohnung**



Küche EG

**Objektnummer: 101/16236**  
**Eine Immobilie von JP Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stock im Weg 1
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	444,07 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.309.000,00 €
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









MODERNES WOHNEN  
ZWISCHEN STADT UND GRÜN.

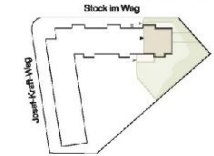
Stock im Weg 1, 1130 Wien  
TOP 1+2, Gartengeschoß (UG)

Wohnfläche	ca. 134,48 m <sup>2</sup>
Terrassen	ca. 62,08 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 444,07 m <sup>2</sup>



Allgemein-fläche (begrünt), welche dem Käufer zur Nutzung zur Verfügung steht. Allerdings muss der Käufer jederzeit für Wartungsarbeiten/Instandsetzung Zutritt über die Gartenlinie gewähren. Schlüssel für die Gartenlinie hat ausschließlich die Hausverwaltung bzw. der Käufer. Dieser Bereich ist nicht Teil der Kaufsache, da sich darunter ein Retentionskörper samt Hebeanlage befindet.

Raumhöhe ca. 270 (cm)  
In Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte Decke nach techn. Erfordernis  
PH-Parapetenne ca. (cm)  
HÜH I-einsflächige ca. (cm)  
HK-Handtuchhalterkörper  
AS-Absturzsicherung  
----- darüber legend    - - - - - unterflächig  
Stand: Februar 2023



Exklusiv-Vermarktung durch:  
J&P Immobilienmakler GmbH  
Lehargasse 7, 1060 Wien  
T: +43 1 595 60 20 / M: office@jp.at

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



Bei den Neupflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen im Sinne des Wiener Baumschutzgesetzes. Die endgültige Lage und Anzahl der Neupflanzungen richtet sich nach Behördenvorgaben und kann sich gegenüber der Darstellung im Plan noch ändern.

Unterhalb der Allgemeinen Freiflächen und der Eigengärten kommen Leitungen für die Erdwärmenutzung zu liegen. Die Lage richtet sich nach technischen Erfordernissen und ist noch nicht fixiert.

Ausstattung gem. Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Dusche, Wäschetrockner und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung 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 Besonders erwähnenswert ist auch die überdurchschnittliche Raumhöhe von 2,70 m, die für ein angenehmes und großzügiges Raumgefühl sorgt. **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.