

**ZWEI MAL ZWEI | Exklusives, modernes Wohnen mit herrlichem, großem Garten & Grünblick | HAUS 4**



**IMPULS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 246**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Schwed-Gasse 137
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	218,00 m <sup>2</sup>
Keller:	32,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,72
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien



















**BAUTRÄGER:**  
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137  
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
RATHAUSSTRASSE 157, 1010 WIEN



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



**KARL SCHWED GASSE 137  
1230 WIEN**

HAUS 4 KELLERGESCHOSS ERDGESCHOSS	
WOHNNUTZFLÄCHE	
EG	41,24M <sup>2</sup>
1 OG	48,19M <sup>2</sup>
DG	31,31M <sup>2</sup>
SUMME WOHNNUTZFLÄCHE	120,74M <sup>2</sup>
TERRASSE EG	20,00M <sup>2</sup>
TERRASSE DG	10,71M <sup>2</sup>
SUMME TERRASSE	31,14M <sup>2</sup>
BALKON 1OG	3,26M <sup>2</sup>
GARTEN EG	218,36M <sup>2</sup>
KELLER	32,30M <sup>2</sup>



ERDGESCHOSS



LAGEPLAN

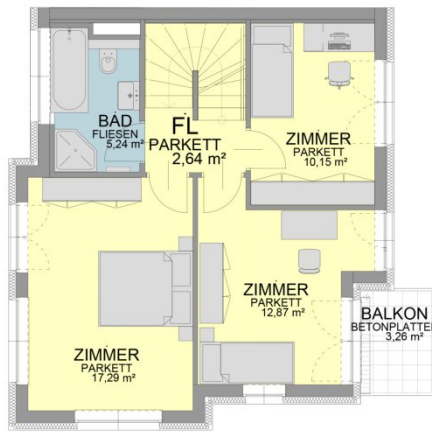
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenständen haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.11.2021

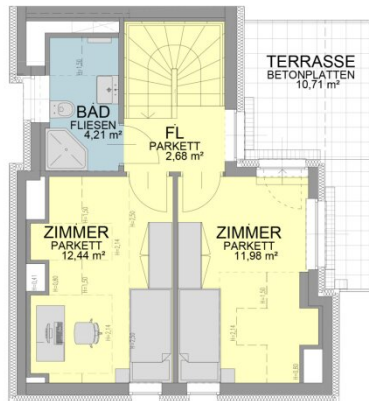




**BAUTRÄGER:**  
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137  
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
RATHAUSSTRASSE 157, 1010 WIEN



1 OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



**KARL SCHWED GASSE 137**  
**1230 WIEN**

**HAUS 4**  
**1 OBERGESCHOSS**  
**DACHGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE	
EG	41,24M <sup>2</sup>
1 OG	48,19M <sup>2</sup>
DG	31,31M <sup>2</sup>
SUMME WOHNNUTZFLÄCHE 120,74M <sup>2</sup>	
TERRASSE EG 20,00M <sup>2</sup>	
TERRASSE DG 10,71M <sup>2</sup>	
SUMME TERRASSE 31,14M <sup>2</sup>	
BALKON 1OG 3,26M <sup>2</sup>	
GARTEN EG 218,36M <sup>2</sup>	
KELLER 32,30M <sup>2</sup>	



1 OBERGESCHOSS



LAGEPLAN

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.11.2021

ZWEI MAL ZWEI

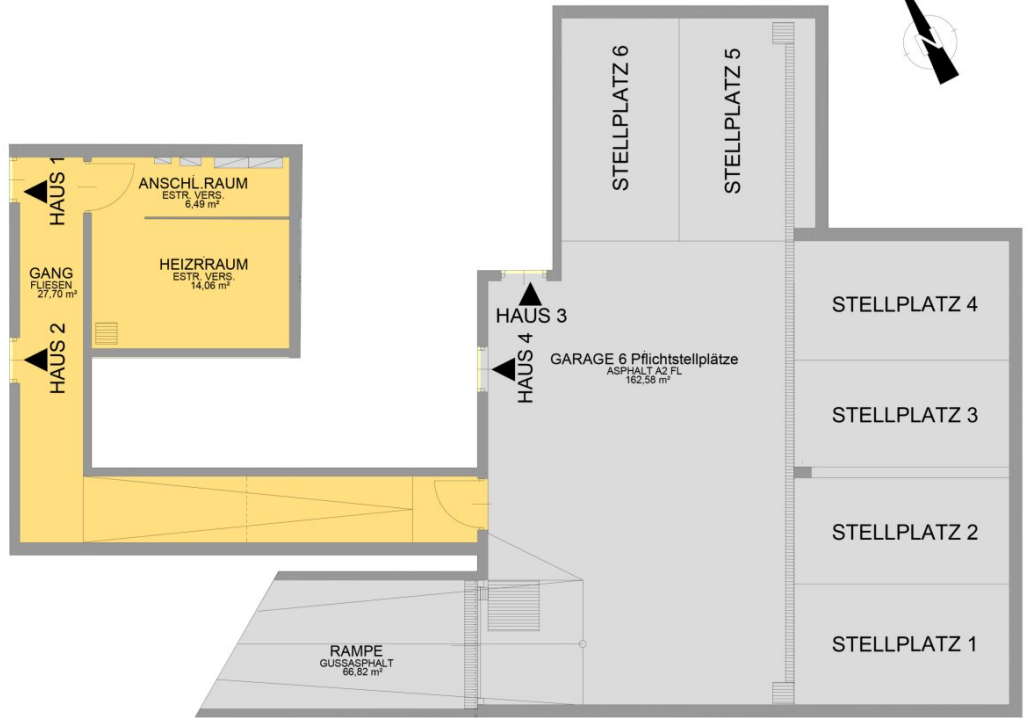
BAUTRÄGER:  
TG IMMOBILIEN KARL SCHWED GASSE 137  
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
RATHAUSSTRASSE 15/7, 1010 WIEN



#### KELLERGESCHOSS - GARAGE

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenständen haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 21.11.2021



KELLERGESCHOSS





Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.



DAN Küchen Purkersdorf  
Linzerstraße 45  
3002 Purkersdorf  
Fachberater: Michael Schermann, Telefon: 02231/61781,  
E-Mail: office@dan-purkersdorf.at

Perspektive

10.12.2021

Impuls-Immobilien  
Karl-Schwed-Gasse  
1230 Wien

CARAT, V2021.14.0.0, #118977



# Objektbeschreibung

## ZWEI MAL ZWEI

Exklusive Doppelhäuser am Fuße des Rosenhügels

Im schönen **Mauer**, am Fuße des Rosenhügels und in unmittelbarer Umgebung von gemütlichen Heurigen und Weingütern entsteht das **exklusive Wohnprojekt „ZWEI MAL ZWEI“**. In der Karl-Schwed-Gasse werden zwei sehr **privat anmutende Baukörper** errichtet, die sich optimal in das umliegende Grünland integrieren. Jedes **Doppelhaus** beherbergt zwei exklusive, großzügige Wohneinheiten mit attraktiven Freiflächen.

Jedes der vier modernen und mit viel Liebe zum Detail geplanten Häuser verfügt über **5 bis 6 Zimmer** mit Wohnflächen von in etwa **120 m<sup>2</sup>** zuzüglich Keller und ermöglicht TOP Lebensqualität, mit guter Stadtanbindung und Infrastruktur. Durch die **private Lage** im schönen Mauer, genießen Sie hier die Vorzüge von Entspannung im Grünen trotz der Vorteile einer attraktiven Nähe zur City und der guten Erreichbarkeit.

Die beiden Gebäude verfügen über **6 komfortable Tiefgaragenabstellplätze**.

Die beiden Doppelhäuser sind ab **Anfang 2025 bezugsfertig**.

Weitere Details zum gesamten Projekt finden Sie auch unter: [www.zweimalzwei.at](http://www.zweimalzwei.at)

## HAUS 4

### DIE ECKDATEN

- Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen zzgl. Keller
- 5 – 6 Zimmer
- ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus 32 m<sup>2</sup> Keller
- Räume zentral begehbar

- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- 2 vollausgestattete Bäder mit Badewanne/Dusche
- 3 WCs
- Balkon im OG
- Terrasse im DG
- ca. 218 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit zwei Terrassen (5 und 15 m<sup>2</sup>)

## DAS HAUS

### ERDGESCHOSS

Über einen Vorraum gelangt man in das ca. 36 m<sup>2</sup> große **Wohn-/Esszimmer**. Optisch etwas separiert ist Platz für eine offene Küche. Große Glasfenster sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in die beiden herrlichen **Gartenbereiche**. Ein kleinerer Vorgarten mit ca. 9 m<sup>2</sup> ist westlich orientiert und verfügt über eine 5 m<sup>2</sup> große Terrasse. Der **private Hauptgarten mit großzügigen 209 m<sup>2</sup>** ist süd-östlich ausgerichtet und bietet eine 15 m<sup>2</sup> große Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein **WC mit Fenster** und Handwaschbecken von LAUFEN.

### OBERGEHOSS

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Dieses bietet **drei gut geschnittene Räume** (10 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup>), einen etwas mehr als 3 m<sup>2</sup> großen östlich orientierten **Balkon** sowie ein **Tageslicht-Badezimmer**. Dieses ist mit **WC** und Waschtisch von LAUFEN, einer Dusche mit Glas-Duschtrennwand, einer Badewanne, Markenarmaturen von HANSGROHE und einem Sprossen-Handtuchwärmer bereits voll und hochwertig ausgestattet.

### DACHGESHOSS

Das Dachgeschoss bietet viel Platz für ein großes Doppelbett, einen Kasten und beispielsweise einen Arbeitsbereich. Alternativ könnte der große Raum auch abgetrennt werden und so zwei Zimmer mit je ca. 12 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Auch auf dieser Ebene gibt es ein **Badezimmer** mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC und eine herrliche fast 11 m<sup>2</sup> große **Terrasse**.

## **KELLERGESCHOSS**

Der **große Keller** mit ca. 32 m<sup>2</sup> bietet individuell nutzbare Bereiche, viel Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Das besondere PLUS: Durch die **hauseigene Tiefgarage** gelangen Sie durch Ihren privaten Eingang trockenen Fußes direkt ins Haus!

*Zwei Tiefgaragenstellplätze werden um zusätzliche je € 30.000,- verkauft.*

## **DIE AUSSTATTUNG**

Die Häuser sind standardmäßig hochwertig ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff-Fenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
- Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Terrasse mit Kemper-Wasserventil
- Klimaanlagevorbereitung im ganzen Haus

Bad:

- Waschtisch, WC und Badewanne von LAUFEN



- Markenarmaturen von HANSGROHE
- Handtuchheizkörper
- Dusche mit Markenbrause von HANSGROHE

*Natürlich können auch individuelle Wünsche oder Änderungen (gleichwertig oder höherpreisig gegen Aufzahlung) im jeweiligen Bauabschnitt berücksichtigt werden.*

## **DIE LAGE**

Genießen Sie **absolute Lebensqualität in City-Nähe**. Die „ZWEI MAL ZWEI“ liegen in der gut angebundenen Karl-Schwed-Gasse **in Mauer bei Wien** am Fuße des Rosenhügels. Durch die gute Anbindung an die **Südautobahn**, sind Sie in wenigen Minuten auf der Tangente oder mittels Triesterstraße direkt in der City.

**Öffentlich** genießen Sie hier ebenso wie mit dem Auto eine gute Anbindung: Zu Fuß erreichen Sie in ca. **10 Minuten den Bahnhof Atzgersdorf** und sind dort mittels Schnellbahn flink in allen Teilen der City. Direkt vor der Haustüre befindet sich eine **Busstation**, mit der Sie schnell und bequem zum Bahnhof Atzgersdorf oder nach **Hietzing zur U-Bahn-Linie U4** gelangen.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre schnell zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen das nur 7 Autominuten entfernte **Riverside-Einkaufszentrum** und die nur eine Viertelstunde entfernte **SCS** mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie ins Grüne zieht: In nur 10 Minuten erreichen Sie den weitläufigen **Lainzer Tiergarten** mit schönen Waldspielplätzen für Kinder, Bächen, Wanderwegen und zahlreichen Kraftorten im schönen **Maurerwald**. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch zahlreiche **Heurigen, Weingüter und Restaurants** die zu kulinarischer Entspannung einladen.

**INTERESSIERT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art (zB Zusendung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung etc.)**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!**

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!**

Werfen Sie gerne auch einen Blick auf alle weiteren Doppelhäuser dieses Projekts unter:  
[www.zweimalzwei.at](http://www.zweimalzwei.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <675m  
Klinik <1.925m  
Krankenhaus <1.200m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <525m  
Universität <3.900m  
Höhere Schule <5.150m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <700m  
Bäckerei <700m  
Einkaufszentrum <1.450m

#### **Sonstige**

Geldautomat <675m  
Bank <675m  
Post <850m  
Polizei <1.675m

#### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <675m  
U-Bahn <2.875m  
Bahnhof <875m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap