

## **Exklusiver 4-Zimmer-Gartentraum in luxuriösem Neubau in HOLZBAUWEISE**



**Objektnummer: 199396900**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	320,12 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.187.430,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge











# Objektbeschreibung

## BEREITS FERTIGGESTELLT

- **ÖKOLOGISCH + EXKLUSIV:** modernste Architektur gepaart mit ökologisch nachhaltiger und energieeffizienter Holzbauweise - Klimaaktiv-Zertifizierung in BRONZE
- **PHOTOVOLTAIKANLAGE:** Stromerzeugung mittels Sonnenenergie und Einleitung ins Stromnetz des Hauses
- **LUXURIÖSES WOHNEN:** hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse
- **GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN:** jede Wohnung verfügt über gut angelegte Balkone, Terrassen und/oder Eigengärten
- **LUFTWÄRMEPUMPE:** nachhaltiges Heizsystem mittels Luft/Wasserwärmepumpe - Heizen und Kühlen möglich - günstig im Betrieb!

Mit diesem **innovativen Neubau** im 13. Wiener Gemeindebezirk werden neue Maßstäbe in Sachen Wohnqualität gesetzt. Bei dem Wohnbauprojekt wurden **5 luxuriöse Eigentumswohnungen** in nachhaltiger und **energieeffizienter Holzbauweise** errichtet, die den idealen Lebensraum für Menschen bieten, die sowohl die Nähe zum urbanen Raum als auch zur Natur suchen.

## DAS HAUS

Der exklusive Neubau, bestehend aus nur 5 Wohneinheiten, kombiniert auf elegante Art und Weise eine **nachhaltige und moderne Bauweise**. Die **ökologische Fassade** aus **hochwertigem Lärchenholz** verleiht dem Haus eine natürliche Optik und sorgt zudem für ein



**erstklassiges Raumklima.** Moderne **Nurglasgeländer** an den Balkonen verleihen dem Wohnbau ein modernes Äußeres und runden das hochwertige Gesamtbild ab.

## **DIE AUSSTATTUNG**

Alle Wohnungen sind **barrierefrei** über einen **Aufzug** erreichbar und verfügen über eine **Freifläche in Form von Balkon, Terrasse oder Garten**. Für angenehme Temperaturen in allen Jahreszeiten sorgen **Raffstores zur Beschattung** von Fenstern und Terrassentüren, **Fußbodenheizung und -kühlung** in allen Wohnräumen. Die notwendige Wärme- bzw. Kälte wird von einer **effizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe** erzeugt. Zusätzlich wird das Dach des Gebäudes mit einer **Photovoltaikanlage** ausgestattet und der erzeugte Strom in das Haus eingeleitet. Alle Wohnungen sind mit **hochwertigen Klimageräten** sowie einer **Alarmanlage und einem Smart-Home-System** ausgestattet.

Im Untergeschoss befinden sich **großzügige Einlagerungsabteile** sowie eine **Tiefgarage mit 6 PKW-Stellplätzen**, für die jeweils auch ein **Wandauslass** für eine nachträgliche Installation einer **E-Ladestation** vorgesehen ist. Im Tiefgeschoss und ebenerdig vor dem Eingang sind insgesamt **14 Fahrradstellplätze** vorhanden.

## **INTERIEUR**

Die intelligent geplant und **modern geschnittenen Wohnungen** verfügen über **hochwertige Parkettdielen** in allen Wohnräumen. Die Nassbereiche werden mit schönem **Feinsteinzeug** verfliest und laden zum Wohlfühlen ein. Beim Interior wird auf langlebige Materialien sowie hochwertige Geräte und Armaturen gesetzt. Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben.

## **DIE FAKTEN...**

- **5 Eigentumswohnungen / 2 bis 4 Zimmer**
- **49 m<sup>2</sup> bis 144 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **6 PKW-Stellplätze in Tiefgarage (optional E-Lade-Möglichkeit) Kaufpreis: € 30.000,- pro Stellplatz**

- **ökologische Hybridbauweise aus dem Hause Weissenseer**  
(<https://www.weissenseer.com/>)
- **großzügige Balkone/Terrassen/Eigengärten**
- **große Fensterflächen**
- **hochwertige Materialien**
- **nachhaltige Luft-/Wasser-Wärmepumpe + Photovoltaikanlage am Dach**
- **Klimaanlagen in allen Wohnungen**
- **elektrische Außenjalousien**
- **moderne Alarmanlagen + Smart-Home-System**

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter  
0660 / 379 96 61 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap