

**Neubau-Wohntraum im 12. Bezirk: Lichtdurchflutete
Maisonette mit Terrasse und Top-Ausstattung | Projekt
"Der Wildgarten" |**



Objektnummer: 3847

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	256,00 €
USt.:	35,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18

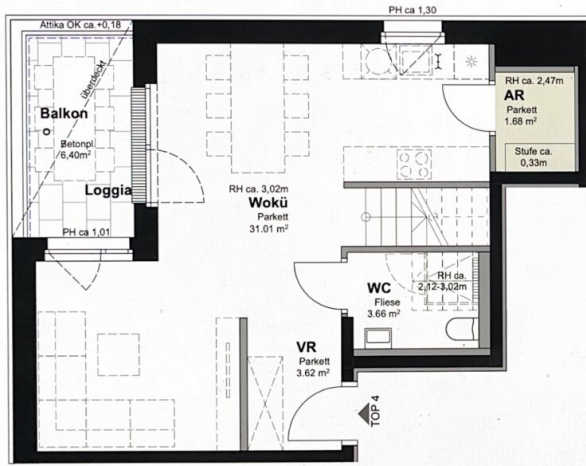




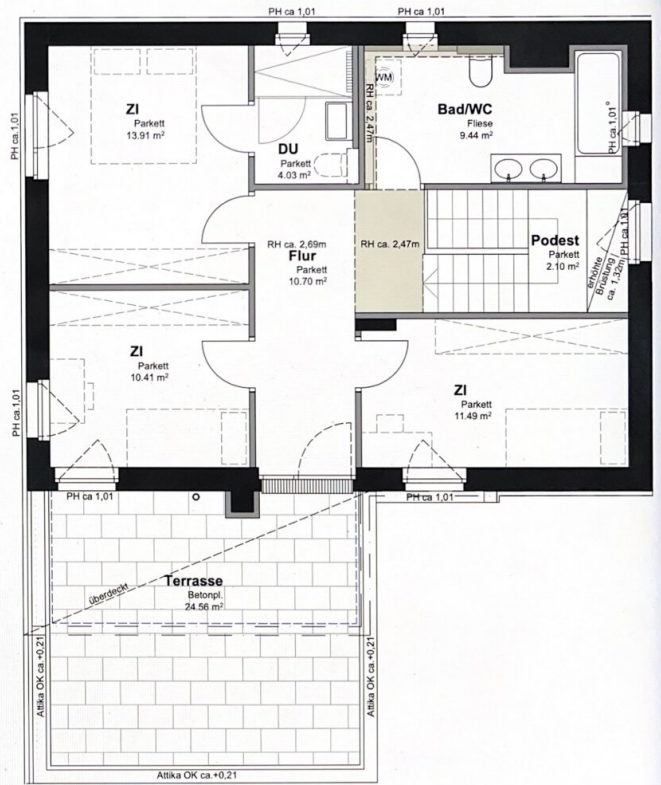




15
10
5



1. Obergeschoss



Objektbeschreibung

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einem Erdgeschoss, in dem sich die Einlagerungsmöglichkeiten befinden, sowie einem ersten und zweiten Stockwerk. Der Eingang der Wohnung befindet sich im ersten Stock, während der zweite Stock ausschließlich der Wohnung gewidmet ist und die Schlafzimmer beherbergt.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von insgesamt 102,05m², die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum und Flexibilität bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch Balkon- und Loggiaflächen mit einer Gesamtgröße von 6,24m². Zudem lädt eine geräumige Terrasse von 24,56m² zu gemütlichen Stunden im Freien oder geselligen Abenden ein. Ein praktischer Einlagerungsraum im Erdgeschoss mit 3,88m² bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert die Organisation des Alltags.

Diese charmante Maisonette-Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, von denen eines derzeit als Büro genutzt wird, alle im zweiten Stock gelegen. Im ersten Stock befindet sich eine moderne Küche mit angrenzendem Abstellraum sowie ein großzügiger Wohnbereich. Zusätzlich gibt es im ersten Stock ein Gäste-WC. Im zweiten Stock befindet sich das große Hauptbadezimmer mit Toilette, Badewanne und einer separaten Dusche, die direkt mit dem Hauptschlafzimmer verbunden ist.

Highlights:

- **Neubauprojekt:** Baujahr 2023
- **Optimale Ausrichtung:** Südwestlich
- **Einmaliges Wohnkonzept:** Projekt "Der Wildgarten"
- **Ideale Raumaufteilung:** Perfekt für Familien
- **Lage:** Urbanes Wohnen mit grünen Rückzugsorten

Raumaufteilung:

- Wohnküche: 31,01m²
- Schlafzimmer: 13,91m²
- Zimmer: 10,41m²
- Zimmer: 11,49m²
- Bad: 9,44m²
- 2. Bad: 4,03m²
- WC: 3,66m²
- Vorraum: 3,62m²
- Flur: 10,70m²
- Terrasse: 24,56m²
- Balkon/ Loggia: 6,40m²

Im Kaufpreis enthalten: Die Wohnung wird mit folgenden Ausstattungen verkauft:

- Alle Decken- und Wandleuchten
- Alle Badezimmerspiegel

- Spiegel im Hauptschlafzimmer (an der Wand montiert)
- Spiegel im Flur des Wohnungseingangs (an der Wand montiert)
- Kühlschrank und Möbel in der Küche
- Ikea-Bett im zweiten Schlafzimmer
- Ikea-Regale, Kleiderschrank und Schreibtisch im Büro
- Waschmaschine und grauer Ikea-Schrank im großen Badezimmer
- Schwarzer Ikea-Schrank im Badezimmer neben dem Hauptschlafzimmer

Parkmöglichkeiten:

Es besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Gemeinschaftstiefgarage für etwa 90-100 € pro Monat zu mieten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Nordwestlich befindet sich direkt im Projektgebiet Wildgarten die Bushaltestelle „Wildgartenallee“ der Linie 63A. Die Linie 63A führt zum Rosenhügel, dort besteht die Umstiegsmöglichkeit zu den Buslinien 58A und 58B. Der Wildgarten liegt südöstlich der S-Bahn Line und liegt zwischen den S-Bahn Stationen Hetzendorf und Atzgersdorf. Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz erfolgt über die Wildgartenallee und die Benyastraße.

Lage:

Wildgarten – Eine einzigartige Wohnanlage Wildgarten ist eine lebendige Wohnsiedlung, die städtischen Komfort harmonisch mit der Ruhe des Landlebens verbindet und ein starkes Gemeinschaftsgefühl fördert. Hier genießen die Bewohner eine perfekte Balance zwischen Natur und Stadtleben. Die Nachbarschaft ist durchdacht gestaltet mit integrierten Grünflächen, öffentlichen Plätzen und zahlreichen ruhigen Ecken, die sowohl zur Entspannung als auch für gesellige Zusammenkünfte einladen. Outdoor-Aktivitäten werden gefördert, während im Nachbarschaftszentrum auch vielfältige Innenräume zur Verfügung stehen, darunter mietbare Büros, Veranstaltungsräume und eine Werkstatt. Für flexible Arbeitsräume bietet Wildgarten zudem einen Co-Working- Bereich mit flexiblen und festen Schreibtischen zur Miete.

Ein zentrales Merkmal von Wildgarten ist das Engagement für ein autofreies Wohnumfeld. In einer Gemeinschaftstiefgarage stehen Mietparkplätze zur Verfügung, wodurch die Oberflächen weitgehend autofrei bleiben. Die Gegend überzeugt mit hervorragender Infrastruktur und bequemen Verkehrsanbindungen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter ein Supermarkt (Billa), Restaurants und Kindergärten, sind direkt in der Anlage vorhanden. Die Bushaltestelle der Linie 63A ist nur wenige Gehminuten entfernt, und geplante Pläne für einen neuen S-Bahn-Anschluss an der Benyastraße werden die Verkehrsanbindung künftig weiter verbessern.

Verfügbarkeit:

Die Wohnung kann mit einer Vorlaufzeit von 2 bis 3 Monaten, je nach Bedarf, verfügbar gemacht werden.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Peter Hentschläger, MSc

Mobil.: [+43 699/ 17202411](tel:+4369917202411)

E-Mail: p.hentschlaeger@w7.immo

Website: www.w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap