

**GRÜNBLICK - ERSTBEZUG MIT BALKON & PARKANLAGE  
- PARK SUITES in 1180 Wien**



**Objektnummer: 37472**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,79 €
<b>USt.:</b>	15,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

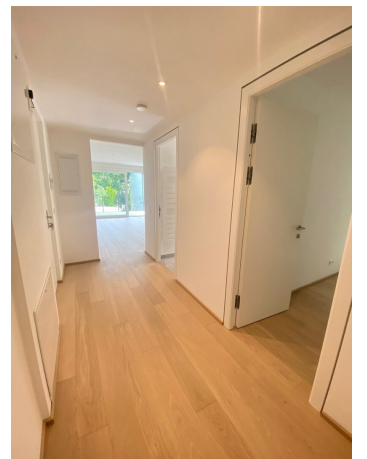


**Daniela Schachinger**

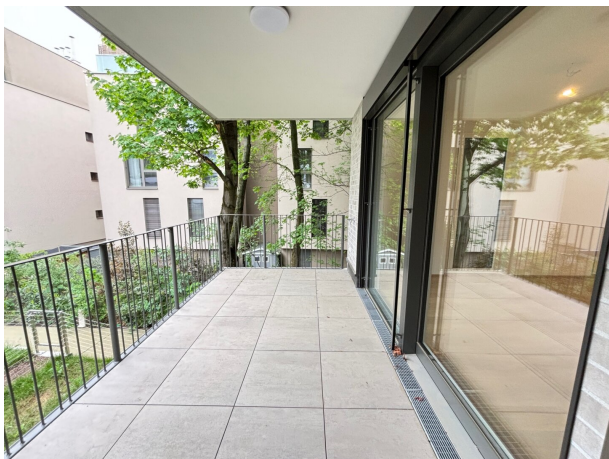
Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien













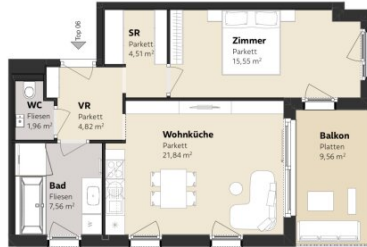


# Haus 2

TOP 6, 1.STOCK

# ||| PARK Suites

Hockegasse 49 | 1180 Wien



Wohnfläche	56,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,24 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,65 m <sup>2</sup>

Stand 07.03.22

Raumhöhe ca. 270 cm, außer in Nebenräumen wo eine abgehängte Decke erforderlich ist, z.B.: Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, Schrankraum

Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkäuferin Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

EXKLUSIVE VERMARKTUNG



EIN PROJEKT VON



# Objektbeschreibung

## **PARK SUITES Nähe Pötzleinsdorfer Schlosspark 1180 Wien**

Das **exklusive Neubauprojekt „PARK Suites“** wurde in der **Hockegasse** im 18. Bezirk errichtet.

Es umfasst insgesamt **34 lichtdurchflutete Wohneinheiten** aufgeteilt auf 2 Ziegelmassiv-Häuser.

**--> NUR MEHR 6 WOHNUNGEN VERFÜGBAR!**

Als prägendes Designelement wurden Klinkerriemchen für die Fassaden gewählt.

Der Bauherr legt großen Wert auf Langlebigkeit und Wertbeständigkeit woraus sich die schöne Fassadengestaltung ergab.

Die außergewöhnlichen Eigentumswohnungen spiegeln **luxuriöses Design, Funktionalität und Ästhetik** wieder und bieten **mobilen Concierge Service**.

### **DETAILS ZU TOP 6 / HAUS 2:**

**- ERSTBEZUG im 1. Stock mit BALKON**

- zentraler Vorraum
- offene Wohnküche mit Ausgang auf BALKON
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Ausgang auf den Balkon
- großes Badezimmer mit Dusche + Badewanne und Waschtisch
- separates WC mit Handwaschbecken

### **FACTS:**

NEUBAU bestehend aus 2 Häusern mit 34 Wohneinheiten

- großzügige Parkanlage mit reichlichem Baumbestand
- moderne Fassade mit Klinkerriemchen
- Holz-Aluminium Fenster mit Wärmedämmung
- außenliegender Sonnenschutz mit Raffstore
- modernes, helles Stiegenhaus
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- hauseigene Tiefgarage für ca. 24 PKW Stellplätze
- Gegensprechanlage mit Video
- Sicherheitseingangstüre WK3
- LOXONE Smart Home System in Vorbereitung
- Kellerabteile sowie Kinderwagen Abstellraum

**AUSZUG aus der Ausstattung:**

- Parkettböden: Firma Weiter
- Sanitärräume: LÁrgilla Fliesen 60x60 oder gleichwertig
- Terrassen Beläge: Steinboden
- Armaturen + Sanitärgegenstände: Hans Grohe bzw. Villeroy & Boch
- moderne Walk-In Duschen
- Designheizkörper im Bad
- Fußbodenheizung über Fernwärme + Deckenkühlung
- Schalter + Steckdosen: Loxone Touch-Tree Anthrazit oder Weiss

**- großer Kinderspielbereich**

**- schöner Garten mit vielen Bäumen und Blumen**

## **Standort & Nachbarschaft**

PARK Suites entstand am Ende einer Sackgasse und grenzt unmittelbar an die Semmelweis-Gründe,

die mittlerweile dem Bilingualen Kindergarten der Kindercompany sowie der Amadeus International School dienen.

Die Vienna Elementary School sowie diverse Bundesrealgymnasien befinden sich in unmittelbarer

Nähe. Die Medizinische Versorgung durch Ärzte, Apotheken und dem Krankenhaus Göttlicher Heiland ist gewährleistet.

Wenige Schritte entfernt bietet die Pötzleinsdorfer Straße Geschäften des täglichen Bedarfs. (Billa/ Spar/ Bäckerei)

In 200m ist die Straßenbahnstation Scheibenbergstraße der Linie 41 erreichbar, die über die Volksoper in nur 18 Minuten

bis zum Schottentor fährt.

Die Hockegasse liegt genau zwischen 2 der schönsten Parkanlagen Wiens.

Im Norden der Pötzleinsdorfer Schlosspark der im Stil eines englischen Landschaftsgartens gestaltet ist und unter Naturschutz steht.

Er bietet zudem einen unglaublich großen Kinderspielplatz mit Sand und Wasser-Spielbereichen sowie einem

kleinen Tiergehege mit Ziegen und Schafen.

Im Süden der Türkenschanzpark mit einer Vielzahl an Spazierwegen und einer herrlichen Aussicht von der Paulinenwarte.

## **IHR MEHRWERT**

- idealer Rückzugsort, der urbanes Wohnen mit stilvoller Ruhelage im Grünen vereint
- Lebensraum, der nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann
- Lebensqualität die ihresgleichen sucht und auch in den nächsten 20/30 Jahren noch vorhanden sein wird
- eine tolle Lage in einer der schönsten Gegenden Wiens
- eine perfekte Verkehrsanbindung

## **ENERGIEAUSWEIS**

HWB: 34,16 kWh/m<sup>2</sup>a / Klasse B

fGEE: 0,80 / Klasse A

### **Konditionen:**

**Kaufpreis (lastenfrei): € 580.000,-**

**Betriebskosten inkl. Lift/ Concierge / Rücklage: € 192,48 netto**

**Kaufpreis Garagenplatz: € 49.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.;**

**Beziehbar: ab sofort**

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne**

**jederzeit unter 0676/39 29 019 oder unter [ds@wohnkonzert.immo](mailto:ds@wohnkonzert.immo) zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap