

**GARTEN ERSTBEZUG - TOPLAGE - WOHNEN AM PARK  
MIT TERRASSE in 1180 Wien**



**Objektnummer: 37527**

**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>	39,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,62 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>	445.000,00 €
<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 2, ERDGESCHOSS

# PARK Suites



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.

Hockegasse 49 | 1180 Wien



Wohnfläche	39,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>39,62 m<sup>2</sup></b>
Garten	40,17 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	19,74 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,80 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

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** von **40m<sup>2</sup> bis 202m<sup>2</sup> Wohnflächen**

aufgeteilt auf 2 Ziegelmassiv-Häuser. --> **NUR MEHR 6 WOHNUNGEN VERFÜGBAR!**

Als **prägendes Designelement** wurden **hellgraue 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 sowohl für Singles genauso wie für Familien mit Kindern Wohneinheiten an.

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

- **ERSTBEZUG im Erdgeschoss mit Gartenterrasse und Eigengarten**
- zentraler Vorraum
- offene Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse/ Garten
- Schlafzimmer
- kleines Büro
- großes Badezimmer mit Dusche + Badewanne

- WC mit Handwaschbecken separat
- Abstellraum mit Waschmaschinen Anschluss

### **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 Zip-Screens oder Raffstores
- mit Feinsteinzeug verflieses Stiegenhaus
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteile
- 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 Weitzer
- 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
- ***schöner Kinderspielbereich***
- ***große Parkanlage mit vielen Bäumen***

## **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): € 445.000,-**

**Kaufpreis Garagenplatz:** € 49.000,-

**BK inkl. Concierge, Rücklage + Lift:** € 154,15 netto

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

**Beziehbar:** AB SOFORT

***Für weitere Fragen, Informationen zu den anderen Wohnungen in diesem Projekt oder eine Besichtigung steht Ihnen***

***Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohkonzept.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