

**Design meets Nature: Neubau-Duo für exklusives Wohnen  
in Wien! Erstbezug! 3,60% Fixzins! Deckenkühlung!  
Luft/Wasser-Wärmepumpe!**



**Objektnummer: 277704**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Bezak**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





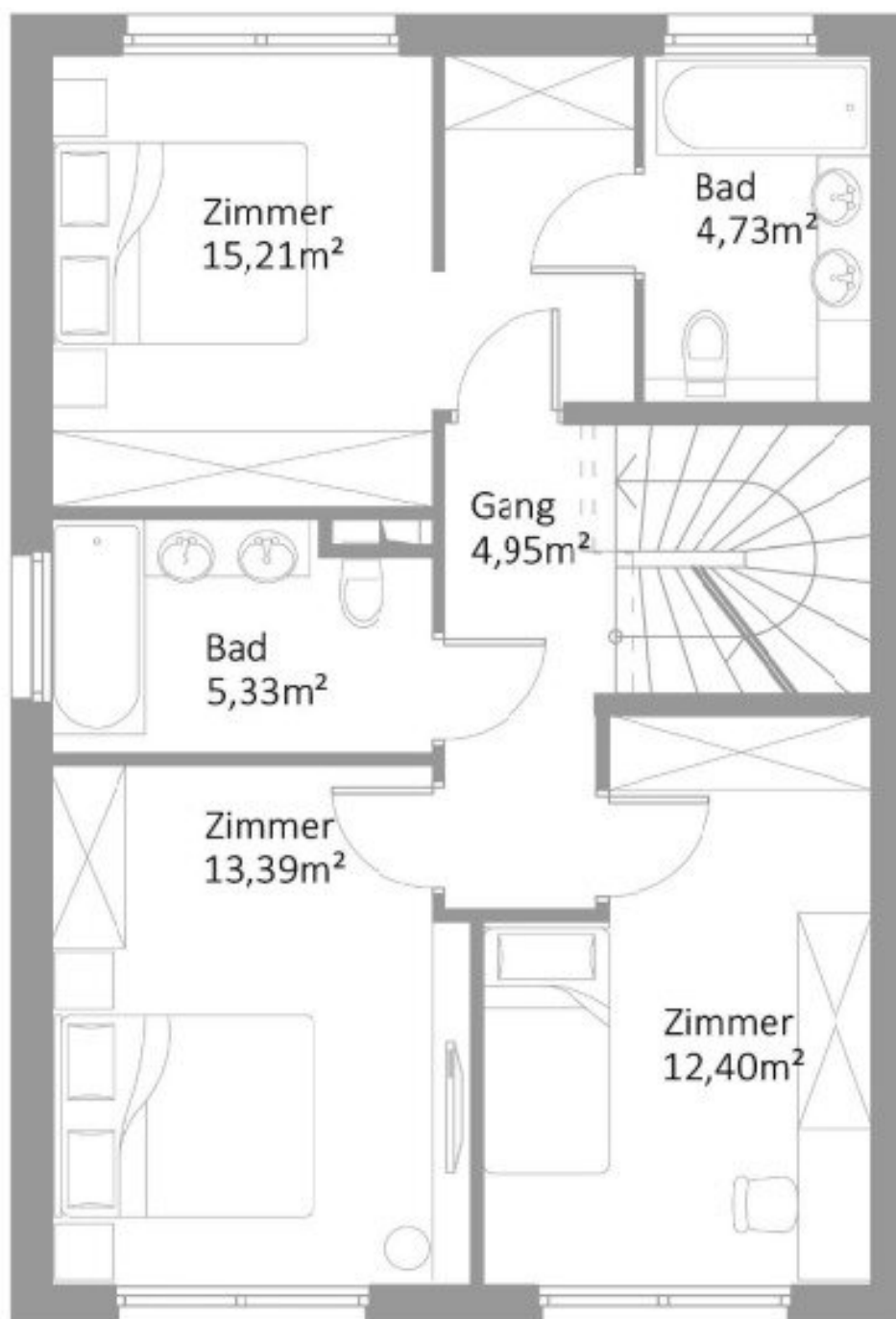
ERDGESCHOSS  
WNF 50,61m<sup>2</sup>



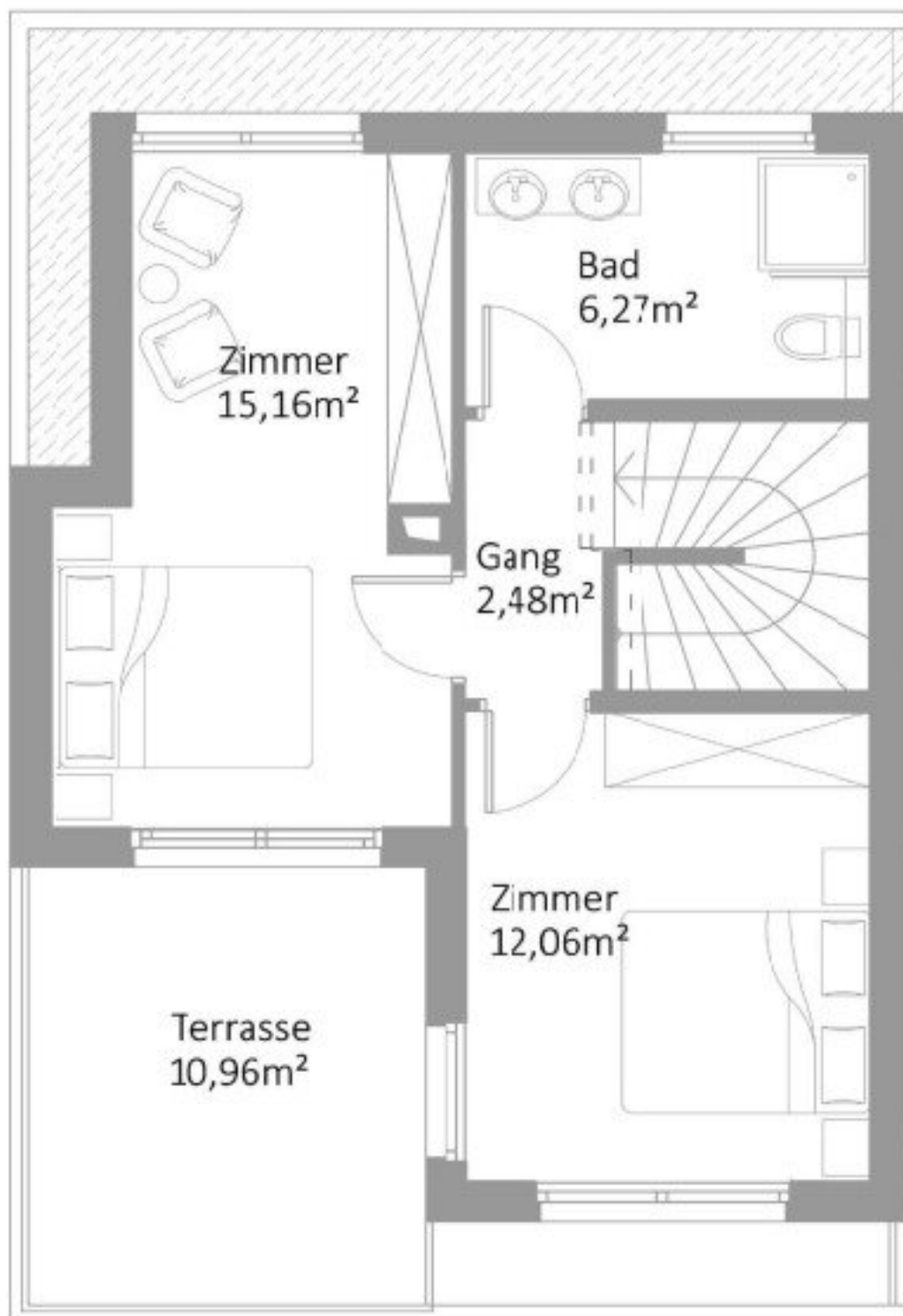
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



OBERGESCHOSS  
WNF 56,01m<sup>2</sup>



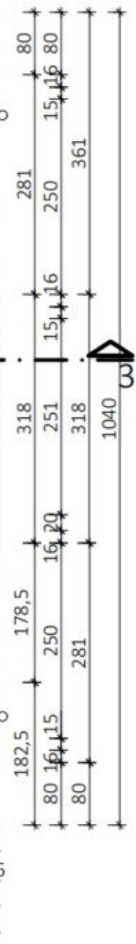
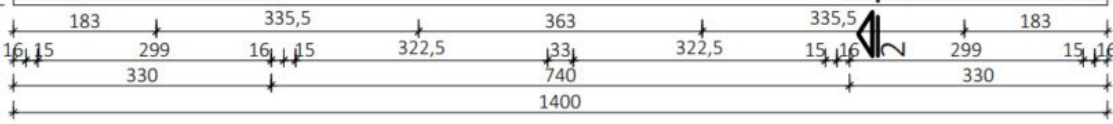
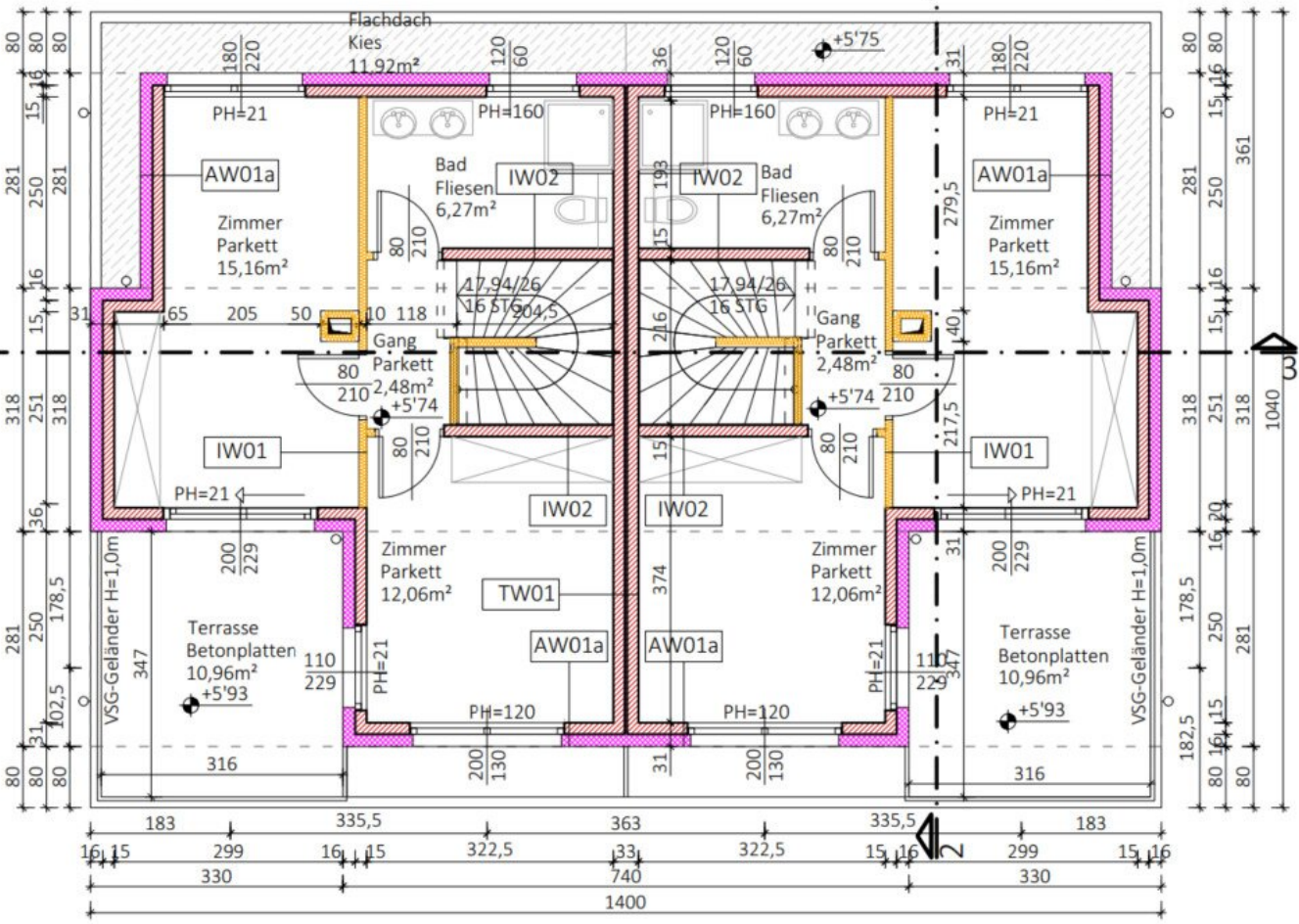
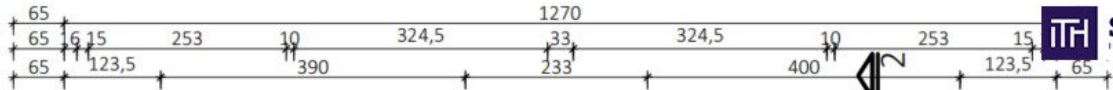
DACHGESCHOSS  
WNF 35,97m<sup>2</sup>











# Objektbeschreibung

## **Modernes Wohnen im Grünen: Neubau-Doppelhaus und Einfamilienhaus in der Magnoliengasse, 1220 Wien**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Magnoliengasse, 1220 Wien - einer exklusiven Neubauanlage, die höchsten Wohnkomfort mit modernster Ausstattung verbindet.

### **Objektdetails:**

#### **2. Zwei Wohnoptionen:**

- Doppelhaus mit ca. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einfamilienhaus mit ca. 165m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### **4. Freiraum für Genuss:**

- Gartenfläche zwischen ca. 62m<sup>2</sup> und ca. 106m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrassen von ca. 21m<sup>2</sup> und ca. 35m<sup>2</sup>

#### **6. Komfortable Ausstattung:**

- Massivbauweise und Flachdach mit Kies

- 3-fach-Wärmeschutzverglasung für effiziente Energiebewirtschaftung
- Außenliegende Raffstores im Erdgeschoss bei der Hebe-Schiebe-Türe und elektrisch bedienbare Außenrollläden
- Glasdesign im WC und Bad mit Milchglas

#### **8. Hochwertige Materialien:**

- Aluminium-Eingangstür mit seitlicher Glaslichte in Milchglas mit Fingerprint
- Lamellenzaun und Terrassengeländer aus Naturglas für zeitlose Eleganz

#### **10. Umweltfreundliche Technologien:**

- Deckenkühlung über Betonaktivierung in allen Aufenthaltsräumen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige Heizung
- Leerverrohrung auf dem Dach für die zukünftige Installation von Photovoltaikanlagen
- Wasseranschluss im Garten für entspannte Outdoor-Aktivitäten

## 12. Inklusive Leistungen:

- Aufschließungskosten bereits inklusive
- ein Stellplatz pro Haus inklusive

**Schlüsselfertige Ausführung nach Wunsch möglich. Die schlüsselfertige Ausführung beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000.- brutto / Haus**

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau, umgeben von einer grünen Oase und dennoch optimal angebunden an die Annehmlichkeiten der Stadt. Diese Immobilie vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und ökologische Nachhaltigkeit für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

**Lage:** Die Magnoliengasse bietet nicht nur ein idyllisches Wohnumfeld, sondern auch eine erstklassige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen. Hier sind einige der herausragenden Lagevorteile:

- 2. Grüne Oase in der Stadt:** Die Nähe zu Parks und Grünflächen ermöglicht eine erholsame Umgebung. Genießen Sie Spaziergänge im Grünen oder entspannen Sie sich im eigenen Garten, während Sie dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben.
- 4. Verkehrsanbindung:** Die Lage ist verkehrstechnisch gut angebunden, wodurch Sie eine problemlose Erreichbarkeit aller Stadtteile Wiens haben. Die Autobahnen A22 und A23 sind leicht zu erreichen, ebenso wie die öffentlichen Verkehrsmittel, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum bieten.
- 6. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants:** In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie charmante Restaurants und Cafés. Die Magnoliengasse bietet somit eine ideale Balance zwischen

urbanem Lebensstil und Wohnqualität.

8. **Bildungseinrichtungen:** Familien schätzen die Nähe zu Bildungseinrichtungen, sei es Kindergärten, Schulen oder Universitäten. Die Umgebung bietet eine Auswahl an renommierten Bildungseinrichtungen, um die Bedürfnisse von Familien zu erfüllen.
  
10. **Nachbarschaft und Gemeinschaft:** Die Gegend ist bekannt für ihre freundliche Nachbarschaft und das Gemeinschaftsgefühl. Hier können Sie nicht nur Ihr Zuhause finden, sondern auch eine lebendige und unterstützende Gemeinschaft erleben.

Entdecken Sie die Vorzüge dieser exklusiven Lage und lassen Sie sich von der Magnoliengasse zu einem modernen Lebensstil inmitten einer lebendigen und dennoch entspannten Umgebung verführen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

**Kontaktieren Sie uns jetzt, um Ihr Traumhaus zu entdecken und die Zukunft des Wohnens zu erleben!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis
  
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

*Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.*

**FINANZIEREN SIE IHRE TRAUMIMMOBILIE ÜBER DIE HAUSBANK DES BAUTRÄGERS UND PROFITIEREN SIE VON 3,60% FIXZINS!**

**Kontaktieren Sie uns noch heute:**

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Martina Bezak, 0664 398 65 65, E-Mail.: [martina.bezak@schantl-ith.at](mailto:martina.bezak@schantl-ith.at)

***Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieses aufregenden Neubauprojekts in der Magnoliengasse, 1220 Wien, zu werden. Sichern Sie sich Ihr Traumzu Hause!***

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap