

## VILLA ROSA - Ihr perfektes Refugium!



**Objektnummer: 5835**

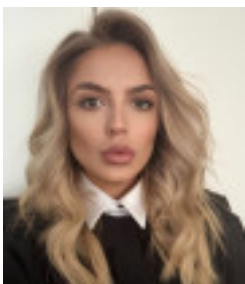
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	173,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	179,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	231,45 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



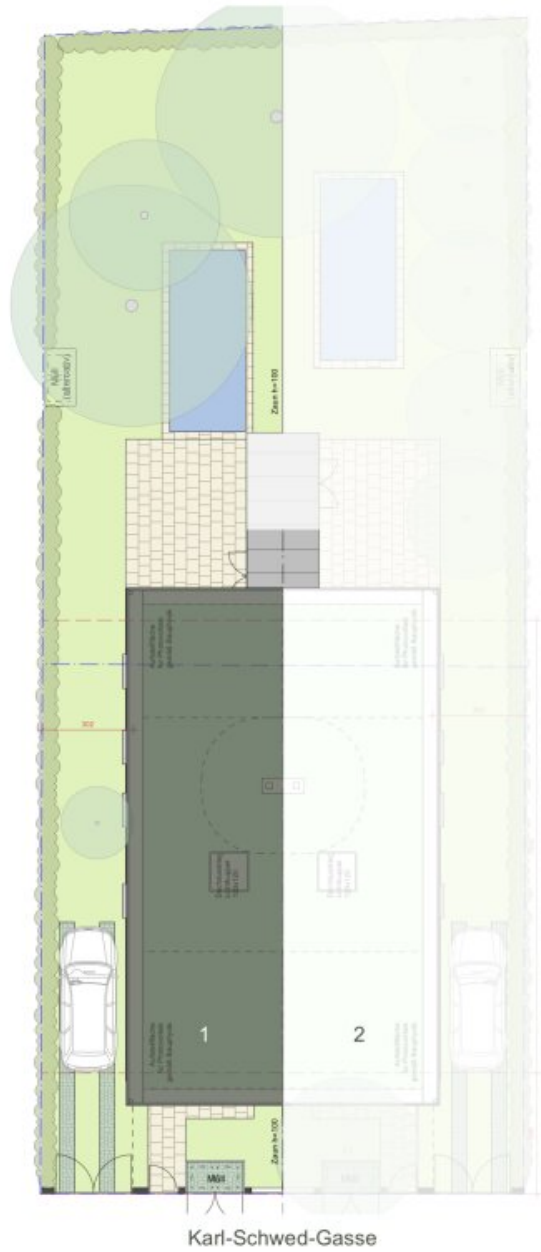
**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9









Lofthaus

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

**NOVEL**  
**REAL**

Flächenangaben und Mengenangaben sind nur Richtwerte, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**  
real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Übersicht Stand: 07.11.2024



Lofthaus

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

**NOVEL REAL**

Flächenangaben liegen dem Illustrierten unterliegen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

**freenthal**  
real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Garten Stand: 07.11.2024





Lofthaus

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

**NOVEL REAL**

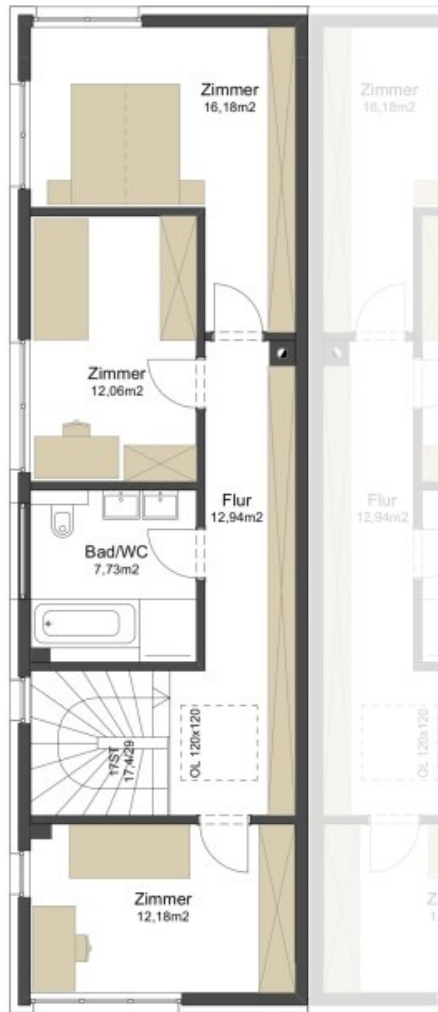
Flächenangaben und Angaben über die Ausstattungslösungen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

**freenthal**  
real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Erdgeschoß Stand: 07.11.2024



## Lofthaus

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

**NOVEL**  
**REAL**

Flächenangaben und Raumumstellungen sind nur Richtwerte. Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**  
real estate management

  
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Obergeschoß Stand: 07.11.2024





Lofthaus

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

**NOVEL**  
**REAL**

Flächenangaben und Angaben über die Ausstattungslösungen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**  
real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Kellergeschoß Stand: 07.11.2024

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

### LOFTHAUS 1

Grundstücksfläche:	306,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt:	179,08 m <sup>2</sup>
Freifläche Gesamt:	231,45 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:	173,76 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Kellergeschoß:	57,63 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erdgeschoß:	55,04 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoß:	61,09 m <sup>2</sup>

Garten / Freifläche:	231,45 m <sup>2</sup>
Terrasse:	25,21 m <sup>2</sup>
Pool:	19,5 m <sup>2</sup>
Gartenhaus:	5,32 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz und Zufahrt:	27 m <sup>2</sup>



Lofthaus

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

**NOVEL**  
**REAL**

Flächenangaben entsprechen Illustration. Toleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten



**freyenthal**

real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH-BEFUGETER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Flächen, Variante mit KG

Stand: 07.11.2024

# Objektbeschreibung

## Willkommen in einem exklusiven Wohnprojekt in Wien Mauer- BLOOM 23!

Unsere luxuriösen Gartenvillen, eingebettet in eine bezaubernde, aufblühende Umgebung, vereinen elegante Architektur mit einer komfortablen Atmosphäre. Diese geräumigen Villen bieten den perfekten Rückzugsort für Familie und Freunde, mit reichlich Platz zum Entspannen und Unterhalten.

Unsere Gartenvillen **VILLA ROSA & VILLA ORCHIDEA** verkörpern ein besonderes Lebensgefühl und symbolisieren das Aufblühen zu etwas Neuem.

Hier erwartet Sie modernes Wohnen in einer erstklassigen Umgebung, die keine Wünsche offenlässt. Die neu errichteten Doppelhäuser "Rosa & Orchidea" verbinden stilvolle Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und bieten ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität vereint.

## Durchdachte Raumaufteilung VILLA ROSA

### Wohnbereich:

Jedes der beiden Doppelhäuser verfügt über ein großzügiges und sonniges Wohnzimmer im Erdgeschoss, das Ihnen viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Die offene Wohnküche ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Ein Abstellraum, eine Toilette und ein Vorraum komplettieren das Erdgeschoss und bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

### Garten:

Ein Highlight der Immobilie ist der ruhige und sonnige Garten, der Ihnen mit ca. 200 m<sup>2</sup> viel Platz im Freien bietet. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, Ihre Kinder spielen lassen oder gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten. Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass Sie bequem und sicher Ihr Fahrzeug abstellen können.

- Eine vergrößerte Terrasse für mehr Gartenkomfort.
- Zwischen den beiden Häusern befinden sich zwei Gartenhäuser, die neben viel Stauraum auch optimalen Schallschutz und Privatsphäre bieten.
- Auf Wunsch ist ein Pool möglich.

### **Obergeschoss:**

- Perfekte Raumgrößen für individuellen Komfort.
- Maßgeschneiderte Einrichtung in allen Zimmern.
- Wir haben großen Wert auf ausreichend Stauraum und Schränke gelegt.
- Luxuriös vergrößertes Badezimmer.
- Reichlich Platz für anspruchsvolle Aufbewahrungslösungen.

### **Untergeschoss:**

- Funktionales Büro und einladendes Gästezimmer mit natürlicher Belichtung.
- Ihr persönlicher Fitness- und Wellnessbereich.
- Haustechnik und Wirtschaftsraum

### **Fakten auf einen Blick:**

- Einladender Eingangsbereich mit großzügiger Garderobe.
- Schönes Entree in die offene Wohnküche mit Gartenblick.
- Durchdachte Küchenplanung.



- Viel Platz für alle wichtigen Dinge im Essbereich.
- Entspannende Wohlfühloase im Wohnzimmer mit offenem Kamin.
- Durchdachte Stauraumlösungen für optimalen Komfort.
- Zusätzliches Badezimmer und gut zugängliches WC.

### **Highlights für Sie:**

- Unser Niedrigenergiehaus-Konzept senkt Ihren Energieverbrauch.
- Die Luft Wasser Wärmepumpe spart Heizungskosten.
- Saubere eigene Energie mit Photovoltaik auf dem Dach.
- Ein extensiv begrüntes Flachdach als natürliche Klimaanlage.
- Frische Luft durch innovative Sommernachtskühlung.
- E Autoladestation.
- Raffstores mit Windwächter für alle Fenster.

Genießen Sie auch die Vielfalt der heimischen Gastronomie in der Umgebung. Bekannte Heurige und zahlreiche gute Restaurants bieten Ihnen eine große Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihren Liebsten verbringen und sich verwöhnen lassen.

Die neu errichteten Doppelhäuser in Wien Mauer vereinen modernes Wohnen, erstklassige Ausstattung und eine traumhafte Lage. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese beeindruckende Immobilie persönlich zu präsentieren! Die Häuser können jeweils im Basispaket, Belags- oder Schlüsselfertig gekauft werden. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Bau- & Ausstattungsbeschreibungen, Pläne und Fotos zu.

**Die Häuser können Belags oder Schlüsselfertig gekauft werden. Der angegebene Preis bezieht sich auf den schlüsselfertigen Zustand bei Übergabe:**

- **Basispaket belagsfertig 999.000,- mit Keller**
  
- **Schlüsselfertig 1.100.000,- mit Keller**

## **Lage**

Die Lage in Wien Mauer überzeugt durch ihre Nähe zur Natur und die gleichzeitig hervorragende städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, der Lainzer Tiergarten als Naherholungsgebiet sowie zahlreiche Heurige und Restaurants bieten eine perfekte Kombination aus Alltag und Freizeit.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten decken den täglichen Bedarf ab, und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von kulinarischen Erlebnissen in lokalen Restaurants bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

Insgesamt bietet Wien Mauer eine perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen und städtischem Komfort, ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Traumhäuser zu entdecken, und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen alle Unterlagen und Details persönlich vorzustellen.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren***

***vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap