Neubau Eigentumswohnung 1130 Wien, Nähe Lainzer Tiergarten

Stock im Weg - Suburbane 2 Zimmer Wohlfühl-Wohnung mit Garten und Terrasse

Objekt ID: 101/16225

Wohnfläche ca.: **44,65 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **319.000 €**

JP Immobilien
Herr Daniel Madile-Daschütz

dm@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 634
Mob. +43 699 17 55 66 34

Neubau Eigentumswohnung 1130 Wien, Nähe Lainzer Tiergarten

Top	2.05
Wohnfläche ca.	44,65 m²
Anzahl Terassen	1
Terrassen-Fläche	3.38
Gartenfläche ca.	5,22 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
WCs	1
Baujahr	2023
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Heizwärmebedarf	27.40
fGEE	0.75
Verfügbar ab	2025
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Garten, Keller, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC
Kaufpreis	319.000 €
Kaufpreis/m²	7144.46
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.
Provision brutto	9.570,00 €

JP Immobilien
Herr Daniel Madile-Daschütz
dm@jpi.at
www.jpi.at
Tel. 634
Mob. +43 699 17 55 66 34

Objektbeschreibung

Unweit des Lainzer Tiergartens entsteht das zukunftsweisende und ökologisch nachhaltige Neubauprojekt **"STOCK IM WEG".**
Die 41 hochwertigen Eigentumswohnungen erstrecken sich über drei Stiegenhäuser und sechs Etagen. Der Wohnungsmix mit 45 und 150 m² wird den individuellen Wohnbedürfnissen und Ansprüchen gerecht. Ob Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten, elegantes Single-Apartment oder luxuriöses Dachgeschoss, STOCK IM WEG bietet den passenden Lebensraum und lässt keine Wünsche offen. Sonnendurchflutete Räume, großzügige Freiflächen und ein traumhafter Ausblick ins Grüne oder ein fantastischer Fernblick über Wien– all das könnte bald Ihnen gehören

Highlights:
- Moderne und sehr ansprechende Architektur
- langlebige Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- außenliegende und elektrisch angesteuerte Beschattungselemente in allen Aufenthaltsräumen
- hochwertige Fischgrät-Parkettbo¨den
- Innentüren bis zu 2,20m Durchgangslichte
- Fußbodenheizung
- Großzügige Freiflächen
- Ökologische Energiegewinnung über Erdwärme
- Hochwertige Marken-Armaturen und Sanitärprodukte in Bad und WC
- Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC
- Fußbodenheizung, sowie Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)
- Elektroinstallationen vorbereitet für ein intelligentes Smart-Home-System (auf Wunsch auch per Fernzugriff via App)
- Sicherheitspaket bestehend aus Sicherheitstüre und Videogegensprechanlage
- Zentrale SAT-Anlage

Besonders erwähnenswert ist auch die überdurchschnittliche Raumhöhe von 2,70 m, die für ein angenehmes und großzügiges Raumgefühl sorgt.

Das Haus
Beim gesamten Bauprojekt wurde ein besonderes Augenmerk auf Architektur und Ökologie gesetzt und wurden innovative Maßnahmen am letzten Stand der Technik realisiert. Für maximale Nachhaltigkeit beim Wohnen sorgen etwa ökologische Baumaterialien, klimafreundliche Heizsysteme ohne fossile Energie, Geothermie Nutzung mittels Erdsonden und Erdwärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage speist die erzeugte Energie in den Hauptverteiler des Gebäudes ein.

Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche - Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse. Ein Kellerabteil, welches über zwei Fahrradhalterungen und einen Stromanschluss verfügt, ist jeder Wohnung zugeordnet. Abgerundet wird das Angebot durch einen hauseigenen Fitnessraum mit modernsten Technogym Geräten, einen Kleinkinderspielplatz, einen Kinderwagenraum pro Stiege, praktische Paketempfangsboxen sowie das digitale Infoboard "puck“, welches nützliche und wichtige Informationen über das Haus liefert und die Bewohner miteinander über die "Puck-App“ verbindet.

Hauseigene Tiefgarage mit Vorbereitungen für E-Mobilität.

Lage:
Das Wohnhaus liegt mitten in Ober St. Veit. In der nahen Umgebung gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten.

Das Hietzinger Platzl, ein beliebter und trendiger Treffpunkt mit mondänem Vorstadtcharakter, welches

auch gut öffentlich zu erreichen ist, bietet viele Nahversorger, feine Delikatessengeschäfte, einen wöchentlichen Bauernmarkt mit regionalen Köstlichkeiten, trendige Boutiquen, hochwertige Gastronomie, Heurigen Lokale und legendäre Kaffeehäuser. Hier befinden Sie sich ebenfalls vor dem Eingang des Schönbrunner Schlossparks und unweit vom Tiergarten Schönbrunn.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 54A (hält direkt vor der Haustüre), sowie 54B und der 15 Minuten entfernten U4 Station "Ober St. Veit“ bestens gegeben.

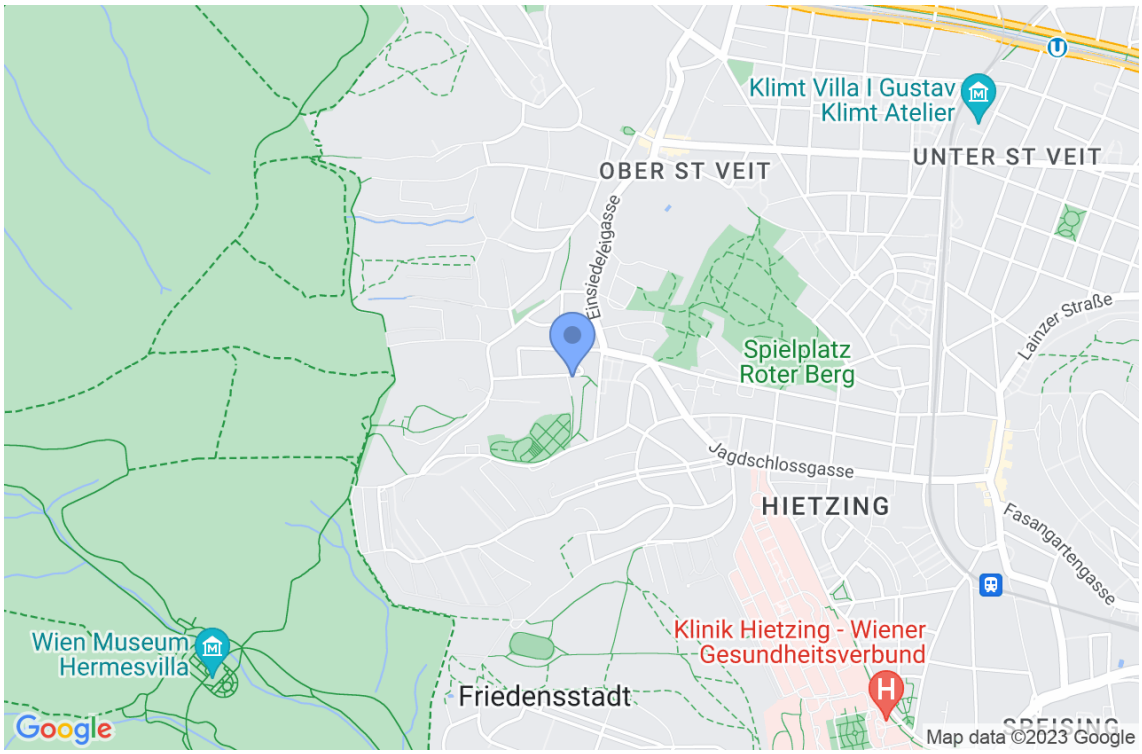
Dieses Projekt verbindet für seine Bewohner perfekt die positiven Seiten von Stadt und Land.

Ansprechpartner:
Frau Doris Kurzweil || +43 699 17 55 66 16 || dk@jpi.at
Herr Daniel Madile-Daschütz || +43 699 17 55 66 34 || dm@jpi.at

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer aufgrund einer regelmäßigen Beauftragung mit Vermittlungsgeschäften ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Lage

Grünblick, öffentl. Verkehrsmittel, Orts-/Stadtrand, ruhig, TG/Garage



JP Immobilien
Herr Daniel Madile-Daschütz

dm@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 634
Mob. +43 699 17 55 66 34

Innenhof1

Innehof2

Aussen

Aussen Abend

Wohnküche

WZ

JP Immobilien
Herr Daniel Madile-Daschütz

dm@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 634
Mob. +43 699 17 55 66 34

WZ EG

Küche EG

Badezimmer

Vogelperspektive

JP Immobilien
Herr Daniel Madile-Daschütz

dm@jpi.at
www.jpi.at

Tel. 634
Mob. +43 699 17 55 66 34

Grundriss

Top2.05

jpi.at

STOCK IM WEG

MODERNES WOHNEN
ZWISCHEN STADT UND GRÜN.

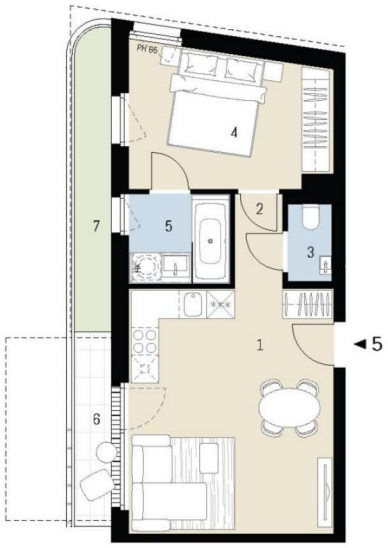
Stock im Weg 3, 1130 Wien
TOP 5, EG

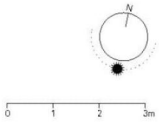
Wohnfläche	ca. 44,65 m²
Terrasse	ca. 3,38 m²
Garten	ca. 5,22 m²

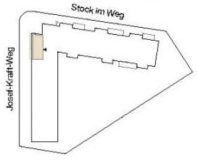
1 Vorraum/Wohnküche
2 Vorraum
3 WC
4 Zimmer
5 Bad
6 Terrasse
7 Garten (begrünt)

Raumhöhe ca. 270 (cm),
in Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte Decke nach tech. Erfordernis
PH Parapethöhe ca.(cm)
H/RH Höhe/Raumhöhe ca.(cm)
HK Handtuchheizkörper
AS Absturzsicherung
------ darüberliegend — — — unterirdisch

Stand: Dezember 2023







Ausstattung gem. Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Exklusiv-Vermarktung durch:
J&P Immobilienmakler GmbH
Lehargasse 7, 1060 Wien
T: +43 1 596 60 20 / M: office@jpi.at

jpi.at/stockimweg

JP Wir haben was für Sie.