

Ausgesuchte Hölzer,
schmeichelnde Stoffe
und warme Töne:

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

EXPOSÉ

## Luxuriöse Doppelhäuser mit 4 Wohnungen





# Betreten Sie eine Welt voller Luxus und Behaglichkeit.

Beim gegenständlich angebotenen Objekt handelt es sich um einen Neubau auf einem ca. 593m2 großen Grundstück in der Ulmenstraße 128, in 1140 Wien mit 4 Einheiten und 8 PKW Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Objekte befindet sich in einer Villengegend, mitten im Grünen, und bietet aufgrund seiner Hanglage eine erhöhte Aussicht auf die Umgebung.

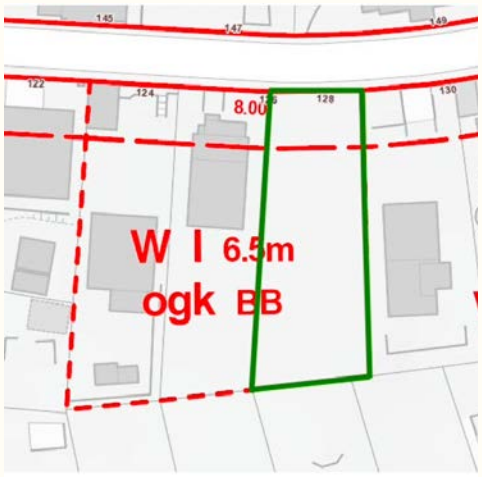
Idealer Grundriss

Luxuriöse Materialien

Moderne Architektur



*Beispielfoto




Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Ulmenstraße 128 im 14. Wiener Gemeindebezirk. Penzing ist der Bezirk mit dem zweitgrößten Grünflächenanteil Wiens. Wälder nehmen allein 47,4 % der Bezirksfläche ein.
Die Wohngegend der Liegenschaft kann als ausgezeichnet bezeichnet werden: wunderschöne erhöhte Aussicht über die Umgebung Wiens, Villengegend mitten im Grünen, Weinberg- und Lainzertiergarten nähe.
Als unmittelbarer Naherholungsort bietet sich der Lainzer Tierpark und die Nähe des Wienerwaldes und des Ulmenparkes an.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Eine Gehminute entfernt hält die Autobuslinie 52B mit direkter Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf, der Schnellbahn S50, der U4 und weitere Autobuslinien. Die Wiener Innenstadt ist innerhalb von ca. 35 Fahrminuten erreichbar. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind wenige Fahrminuten mit dem Bus oder mit dem Auto entfernt. Kindergärten, Schulen, Ämter sind alle im Umkreis von 10 Fahrminuten mit dem PKW oder mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die A4 ist der Flughafen Wien ca. 40 Fahrminuten entfernt.

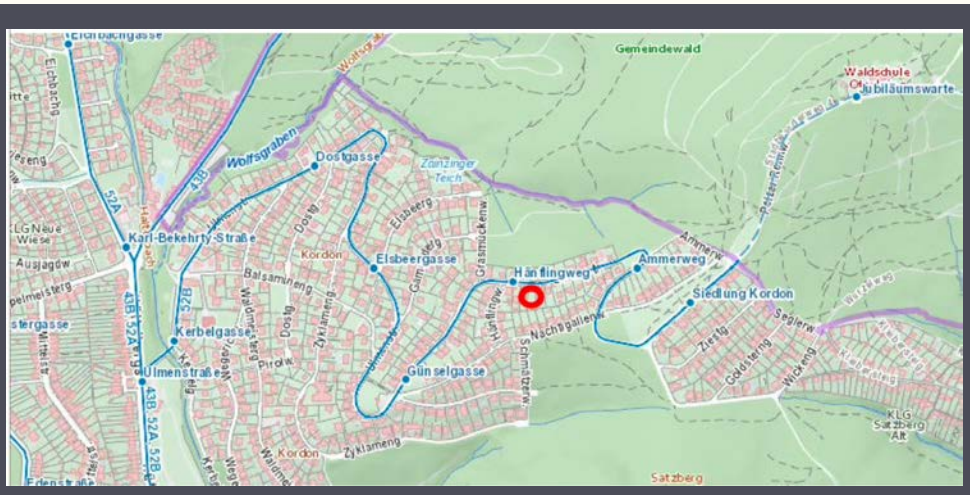
Die Objekte unterteilen sich jeweils in Untergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und ein Dachgeschoss (Skybox).

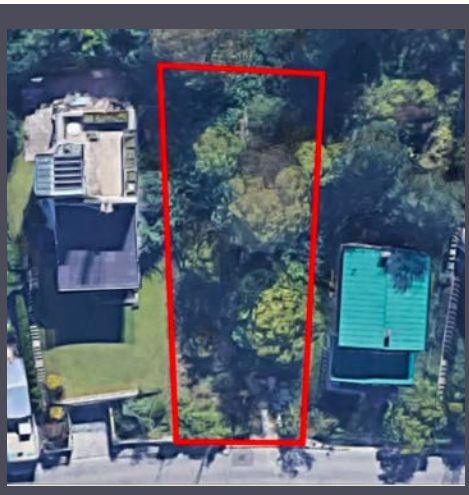
| TOP | Nutzfläche gesamt | Fläche Balkon/Terrasse | Fläche Garten |
|---|---|---|---|
| 01 | 180.75 | 5.10 | 152.37 |
| 02 | 98.81 | 8.50 | |
| 03 | 183.40 | | 164.06 |
| 04 | 120.22 | 22.09 | |
| Gesamte Wohnnutzfläche | 583.17 | 35.69 | 316.43 |
| davon Nebengebäude | 21.10 | | |
| Tiefgarage | 183.05 | | |

Sämtliche Einheiten werden über großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten verfügen

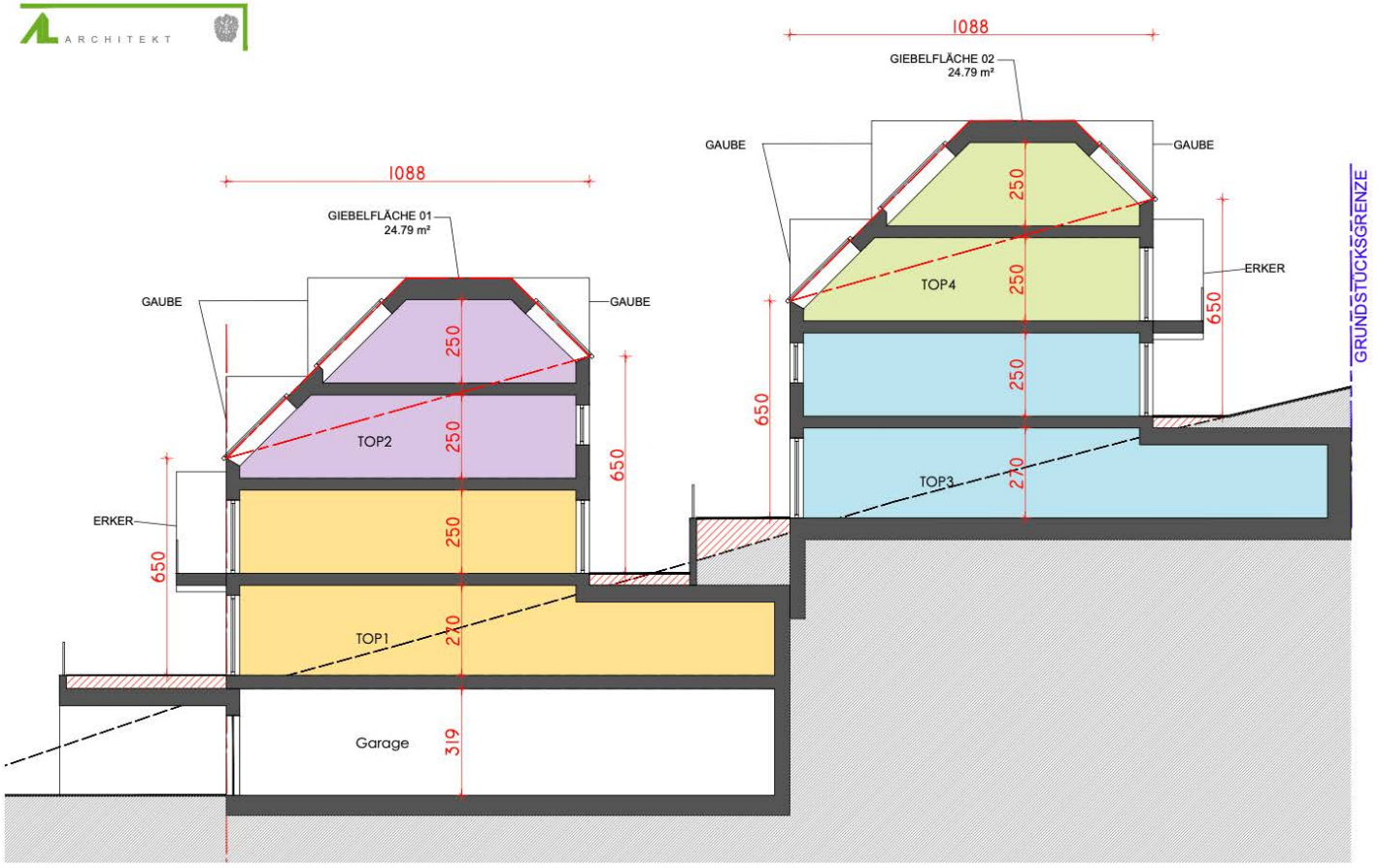
Die Ausstattung wird in hochwertiger Qualität ausgeführt: Massivbauweise, moderne Architektur, 3-fach verglaste große Fensterfronten bzw. Terrassentüren, Fußbodenheizung mit Wärmepumpe, elektrische Raffstores in allen Wohn- und Schlafräumen, ein Fahrrad- und Kinderabstellraum, großzügiger Wellnessbereich und Sauna. Im Gartenbereich ist ein Pool vorgesehen. Die Tiefgarage wird 8 PKW Abstellplätze mit E-Ladestation umfassen.

Individuelle Raumaufteilung oder Ausführungsvorschläge gemäß Einreichplan sind vor Baubeginn möglich.



# Machbarkeitsstudie




| 07 | Typ: Entwurf | Projektname: Wohnhäuser in der Ulmenstraße 128 I Pr.N.215 | Planinhalt: Schnitt | Maßstab: 1:100 | Datum: 18.09.2023 |
|---|---|---|---|---|---|

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt - Änderungen ohne Zustimmung des Planverfassers sind unzulässig.

