

# Dachterrassentraum mit Blick über Wien | 4 Zimmer |CARL7 direkt vom Bauträger |Schlüsselfertig

1170 Wien, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: W-CRG7-7DA-10



Wohnfläche ca.: **105,76 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.242.000 EUR**



# Dachterrassentraum mit Blick über Wien | 4 Zimmer |CARL7 direkt vom Bauträger |Schlüsselfertig

Objekt ID	W-CRG7-7DA-10
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Carl-Reichert-Gasse 7 1170 Wien Wien
Etage	3
Wohnungsnummer	10
Wohnfläche ca.	105,76 m <sup>2</sup>
Freifläche ca.	88,50 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	88,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2023
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	37.500 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Gäste-WC, Klimatisiert, Parkettboden, Personenaufzug, Räume veränderbar, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	1.242.000 EUR



# Objektbeschreibung

CARL 7 vereint stilvolles Wohnen mit Hernalser Lebensqualität!

11 exklusive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 69 bis 129 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2-4 Zimmer, versprechen lichtdurchflutetes Wohnen auf höchstem Niveau. Alle Einheiten verfügen über private Außenflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten.

Die TOP 10 bietet auf 105,75 m<sup>2</sup> WNfl folgende Bereiche:

- + 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung
- + 106 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- + 49 m<sup>2</sup> Dachterrasse & weitere Freiflächen
- + Wohnküche
- + drei zentral begehbare Schlafzimmer,
- + Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- + ein separates WC.
- + Balkone, Terrassen und eine südseitig ausgerichtete Dachterrasse mit knapp 90 m<sup>2</sup> zur Verfügung!
- + hochwertige Ausstattung
- + Parkettböden
- + lichtdurchflutete Wohnräume
- + Klimaanlage vorbereitet
- + ruhige Wohngegend
- + Tiefgarage

Wir freuen uns bei Interesse auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen gerne für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung!

## Ausstattung

- + Fahrradabstellräume
- + Kinderwagenabstellfläche
- + Tiefgarage
- + Kellerabteil
- + Fußbodenheizung über Zentralheizung
- + Vorbereitung der Klimaanlage in allen Räumen
- + Aufzug
- + Wasseranschluss auf den Außenflächen
- + Sicherheitstüren der Klasse WK3 mit fünffach Verriegelung
- + Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + Beschattungssystem
- + Parkett in Eiche Landhausdielen
- + Hochwertiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- + Bodenebene Duschen und gemütliche Badewannen
- + Handtuchheizung im Badezimmer

Gerne gehen wir je nach Baufortschritt gerne auf Ihre Wünsche ein!

## Sonstiges



Am nördlichen Rand von Dornbach gelegen befindet sich Ihre neue Wohnung im CARL 7 strategisch bestens zwischen Stadt und Grünerholungszonen positioniert.

Mit 53 %\* Grünflächenanteil und 27 Park- und Grünanlagen verspricht Hernals überdurchschnittlich viel Erholungsfläche. Der Schwarzenbergpark, der von Ihrer neuen Wohnung aus gut erreichbar ist, bietet vielfältigen Grünraum, aber auch der Pötzleinsdorfer Schlosspark mit der Schafbergwiese ist mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Am Stadtwanderweg 3 mit Startpunkt an der Dornbacherstraße gilt es die Umgebung zu erkunden. Für Erfrischung sorgen das unweit entfernte Neuwaldegger Bad bzw. das Schafbergbad. Allen Sportbegeisterten bietet das Sportzentrum Marswiese ein vielfältiges Angebot.

Quasi ums Eck von CARL 7 befindet sich die Dornbacher Straße, von der aus der Gürtel und die Innenstadt in kürzester Zeit mit der Straßenbahnlinie 43 erreicht werden kann.

Alles in allem bietet die Lage Ihrer neuen Wohnung einen hervorragenden Ausgangspunkt, um die Vorzüge der Stadt vollends zu genießen.



# Lage

Die Neubauanlage Carl 7 befindet sich strategisch bestens gelegen zwischen Stadt und Grünerholungszone.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltestelle "Himmelmutterweg" der Linie 43, von dort aus gelangen Sie in 45 Min in die Innenstadt.

Im Umkreis von 3 km liegen außerdem Nahversorger, Ärzte, Apotheken, der Pötzleinsdorfer Schlosspark, ein Freibad, Kindergarten und Volksschule.

Die Lage vereint somit das Leben im Grünerholungsgebiet mit bester Infrastruktur.





Foto 13.03.24, 10 50 17



Foto 13.03.24, 10 50 36



Foto 13.03.24, 10 52 17



Foto 13.03.24, 10 54 59



Foto 13.03.24, 10 55 22



Foto 13.03.24, 10 55 25





Foto 13.03.24, 10 50 00



Foto 13.03.24, 10 50 08



Foto 13.03.24, 10 50 49



Foto 13.03.24, 10 52 36



Foto 13.03.24, 10 52 57



Foto 13.03.24, 10 53 09





Foto 13.03.24, 10 54 01



Foto 13.03.24, 10 51 51



carl7-hernals-ansicht2



carl7-vogelperspektive

