

# PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER | 130m<sup>2</sup> Gartentraum - ausreichend Platz für Wohnen und Arbeiten

1170 Wien, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: W-CRG7-7DA-03



Wohnfläche ca.: **129,54 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **997.000 EUR**



# PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER | 130m<sup>2</sup> Gartentraum - ausreichend Platz für Wohnen und Arbeiten

Objekt ID	W-CRG7-7DA-03
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Carl-Reichert-Gasse 7 1170 Wien Wien
Etage	EG
Wohnungsnummer	3
Wohnfläche ca.	129,54 m <sup>2</sup>
Freifläche ca.	249,04 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	38,52 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	210,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2023
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Barrierefrei, Dusche, Garten, Gäste-WC, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Räume veränderbar, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	997.000 EUR



# Objektbeschreibung

CARL 7 vereint stilvolles Wohnen mit Hernalser Lebensqualität! BEZUGSFERTIG!

Die 129,54 m<sup>2</sup> der TOP 3 gliedert sich in folgende Bereiche:

- + großzügige Wohnküche
- + Schlafzimmer
- + Garderobe
- + 2 Bäder (Dusche, Wanne + Doppelwaschbecken)
- + 3 weitere Zimmer im Souterrain mit Ausgang in den Eigengarten

Ein Highlight der Wohnung bildet die süd-ost ausgerichtete Terrasse mit umrahmenden Garten mit einer Gesamtfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>.

Sollten Änderungen an der Raumaufteilung oder Ausstattung gewünscht sein, passen wir diese gerne - im Rahmen der technischen Möglichkeiten - an Ihre individuellen Wünsche an.

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

## Ausstattung

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.

- + 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

## Sonstiges

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





IMG\_0470



IMG\_0471



IMG\_0491



IMG\_0475



IMG\_0477



IMG\_0486





IMG\_0487



IMG\_0485



IMG\_0483



carl7-hernals-ansicht2



carl7-vogelperspektive



carl-7-wohnkueche-top-2





carl7-vorraum-top-2



carl7-hernals-ansicht



Wohnungsplan Top 03 - CARL 7 - 1170



carl7-hernals-nachtansicht

Wien\_04.j

