

# Gartenwohnung - Wohnen in exklusiver Lage in Hernals | 91m<sup>2</sup> & 53m<sup>2</sup> Garten | **PROVISIONSFREI**

1170 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: W-CRG7-7DA-04



Wohnfläche ca.: **91,06 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3**



# Gartenwohnung - Wohnen in exklusiver Lage in Hernals | 91m<sup>2</sup> & 53m<sup>2</sup> Garten | PROVISIONSFREI

Objekt ID	W-CRG7-7DA-04
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Carl-Reichert-Gasse 7 1170 Wien Wien
Etage	1
Wohnungsnummer	4
Wohnfläche ca.	91,06 m <sup>2</sup>
Freifläche ca.	98,21 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	46,02 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	52,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2023
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	37.500 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Fahrradraum, Garten, Gäste-WC, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Räume veränderbar, Separates WC, Terrasse
Preis	auf Anfrage



# Objektbeschreibung

CARL 7 vereint stilvolles Wohnen mit Hernalser Lebensqualität!

Die TOP4 mit einer WNfl von 91,06 m<sup>2</sup> gliedert sich in eine Wohnküche, zwei zentral begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche und einen Abstellraum. Die westseitig ausgerichtete Terrasse ist von zwei Schlafzimmern und dem Wohnzimmer aus begehbar und führt weiter in den Garten. Die Freifläche umfassen insgesamt ca 100 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.

- + 3-Zimmer Wohnung im 1. OG
- + 91 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- + 53 m<sup>2</sup> Garten + 37 m<sup>2</sup> Terrasse +2 Balkone
- + hochwertige Ausstattung
- + Parkettböden
- + lichtdurchflutete Wohnräume
- + Klimaanlage vorbereitet
- + ruhige Wohngegend
- + Tiefgarage

## 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.





carl7-hernals-ansicht



carl7-hernals-nachtsansicht



carl7-hernals-ansicht2



Carl-7-Neubauprojekt-1160-Wien-Ansicht-3



carl7-vogelperspektive

