



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Lore-Kutschera-Weg 11, A-1120 Wien, Meidling

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Lore-Kutschera-Weg 11, A-1120 Wien, Meidling

Willkommen beim Wildgarten - Ihr Zuhause beim Rosenhügel!

Willkommen beim Projekt Wildgarten - Ihrem exklusiven Zuhause im Herzen des 12. Bezirks!

Träumen Sie von einem naturnahen Wohnparadies, das zugleich alle Annehmlichkeiten der Stadt bietet? Dann sind Sie beim Wildgarten genau richtig!

Dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und bietet eine exklusive Kombination aus perfekten Wohnungsgrößen und -schnitten und idyllischer Ruhelage. Das Projekt am Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes im 12. Bezirk, präsentiert Ihnen sowohl städtische wie auch ländliche Qualitäten, ein nachbarschaftliches Leben in und mit der Natur, und das nur 30 Minuten von Wiens Stadtzentrum entfernt.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Juwelen des Projekts, Bauplatz 11 und 20, auf denen insgesamt neun stilvolle Häuser entstanden. Sieben dieser Häuser erstrecken sich über 2 bis 4 Geschoße, wodurch ein harmonisches Gefühl von Gemütlichkeit und Großzügigkeit geschaffen wurde. Die beiden anderen Häuser hingegen ragen majestätisch über 8 Geschoße in den Himmel und bieten Ihnen eine atemberaubende Aussicht über die grünen Wipfel des Wildgartens.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Wert des Projekts WILDGARTEN. Moderne Energiesparmaßnahmen, ressourcenschonende Bauweise und umweltfreundliche Technologien sind hier selbstverständlich.

Das Highlight des Projekts WILDGARTEN ist zweifellos der einladende Gemeinschaftsgarten. Hier finden Bewohner einen Ort der Entspannung und des sozialen Miteinanders. Eine gepflegte Grünanlage lädt zum Verweilen und Genießen ein, während Kinder sich auf dem Spielplatz austoben können. Zudem profitieren die Bewohner von einer perfekten Nahversorgung mit Geschäften, Supermärkten und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Der Wildgarten selbst ist eine Oase der Erholung und des Genusses. Umgeben von üppiger Natur und mit viel Liebe zum Detail gestaltet, ist er der ideale Ort, um zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und sich von der Hektik des Alltags zurückziehen.

Gleich direkt zur Homepage? Folgen Sie doch gleich diesem Link <https://www.wildgarten.wien/>

Ein Projekt der ARE Development.

## **Die Bauplätze 11 & 20 - Die Fakten**

- 7 Gebäude mit 2-4 Etagen, 2 Gebäude mit je 8 Etagen
- gesamt 104 Wohnungen + 1 Geschäftslokal
- Breiter Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmern und von 48 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Obsthain, Garten und Wege
- KFZ-Stellplätze können angemietet werden
- Fahrrad & Kinderwagenabstellräume sowie Lagerräume
- Gärten und Dachterrassen mit Blick über Wien
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Energieausweis gültig bis 03.10.2031
  - HWB ab 23,72 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE ab 0,664, Klasse A+

## **Die Ausstattung der schlüsselfertigen Wohnungen wird Sie begeistern:**

- Jede Wohnung mit privater Freifläche wie Garten, Terrasse, Balkon,
- Eichen Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Dreifach-Isolierverglaste Fenster
- außenliegender Sonnenschutz

Die Wohnung Lore-Kutschera-Weg 12/1 wird belagsfertig übergeben!

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Die Fertigstellung ist bereits erfolgt!**

Hier finden Sie noch mehr Einblick zum Projekt der  
ARE: <https://www.wildgarten.wien/der-wildgarten/>

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos welche einen ersten Eindruck der Ausstattung vermitteln sollen!

## **Lage und Infrastruktur**

Vom und zum Wildgarten fährt man mit dem Bus (63A, zukünftig auch 63B) der eigens für den Wildgarten eine neue Haltestelle bekommen wird. Der Bus bringt Sie zum Bahnhof Hetzendorf oder Bahnhof Atzgersdorf mit den Schnellverbindungen der S-Bahn. Mit dem Fahrrad benötigen Sie ca. 20 Minuten in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten, oder Sie sind zu Fuß in ca. 15 Minuten im Hietzinger Bad. Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Das Zentrum Wiens ist in ca. 30 Minuten erreichbar und doch sind Grünflächen und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Das bietet die Lage des WILDGARTENS.

Angebote des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur – wie etwa Nahversorgung, zwei Kindergärten und Gastronomie – werden direkt am Areal geschaffen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 03.10.2031

HWB: **B** 23,72 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A+** 0,66

Fotos





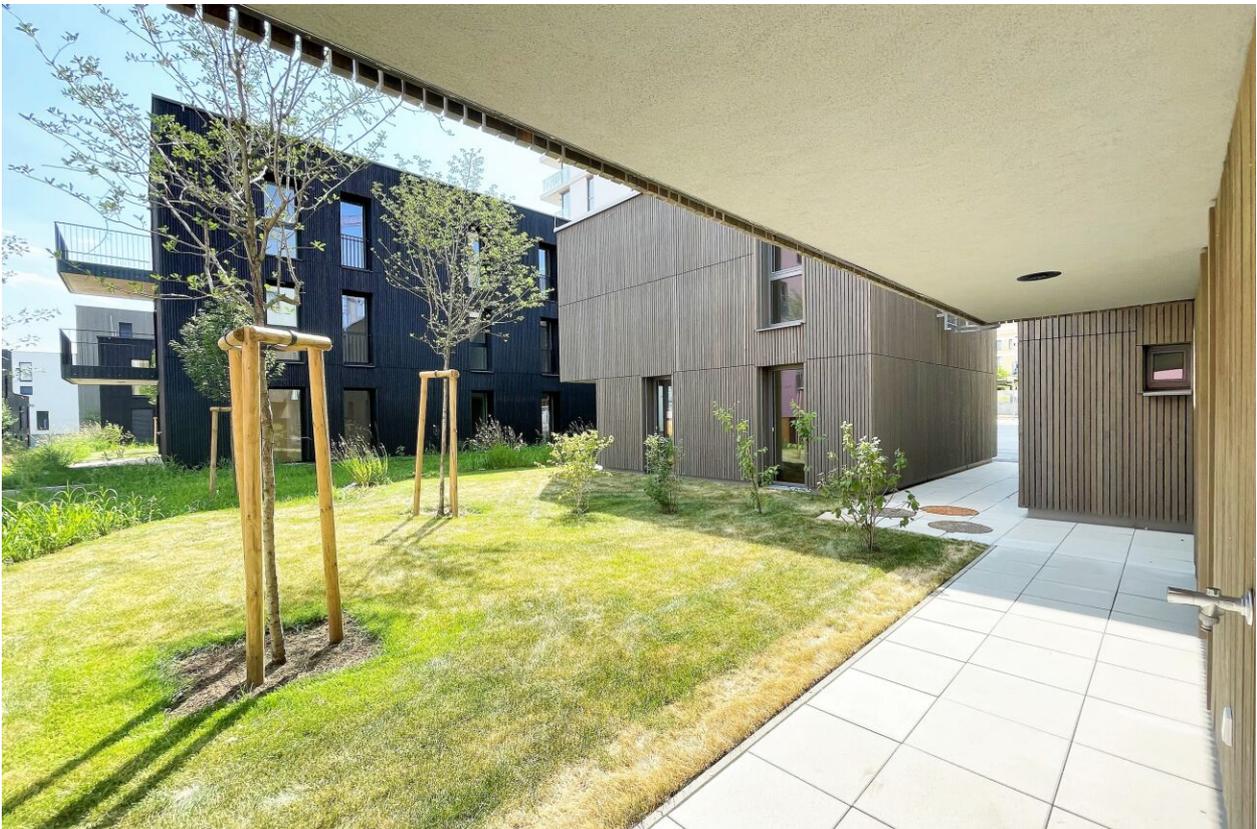






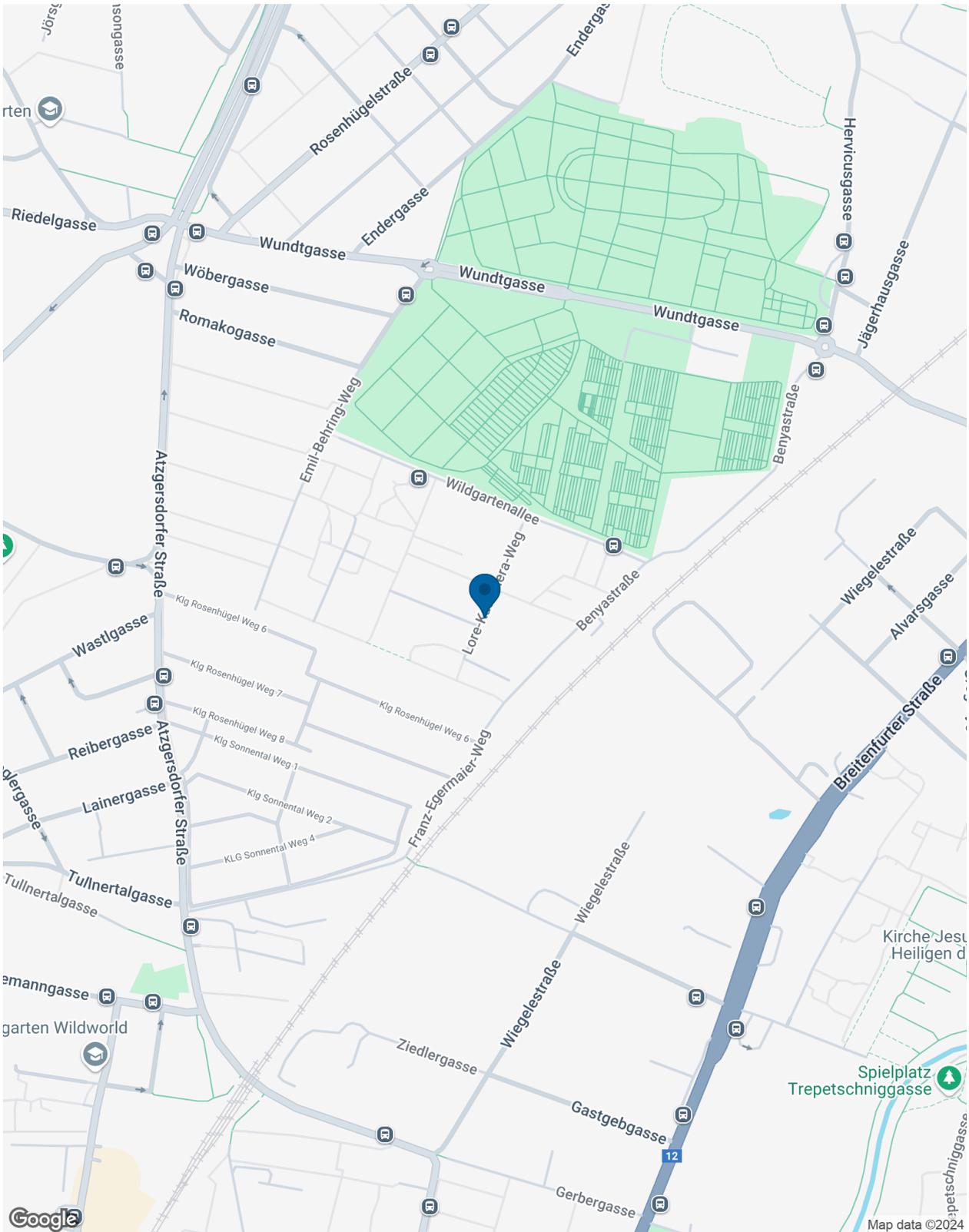








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

