

## 1230 Wien, Dr.-Neumanngasse 6

---

### Ansprechperson

Name: Alexander Breinhölder  
Telefon: +43 1 / 403 41 81 - 16  
EMail: breinhoelder@familienwohnbau.at



### Freie Wohnungen:

Modernes Zuhause in Liesing Objektnummer:3070/9501  
Zimmer: 3, Fläche: 91.11m<sup>2</sup> Preis: Eur 333.300

### Objektdaten

Objektnummer: 3070/119  
Adresse: 1230 Wien; Dr. Neumanngasse 6 🌐  
Baujahr: 2016  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 30,79  
fGEE: 0,82  
Heizung: Fernwärme

---

### Beschreibung

Städtischer Komfort trifft angenehme Grünlage. Das an der Ecke Dr. Neumann Gasse / Stenergasse gelegene Grundstück ermöglicht dem vierseitig, fast freistehenden Gebäude lichtdurchflutete Wohnungen. Der für den Straßenverkehr gesperrte Grünstreifen entlang der Stenergasse bietet den größtenteils westseitig ausgerichteten Wohnungen einen herrlichen Grünblick. Der Innenhof verfügt über einen Allgemeingarten mit Kleinkinderspielplatz und Sitzgelegenheit, der zum Verweilen unter schattenspendenden Bäumen einlädt.

Das Gebäude erstreckt sich über fünf Geschoße und besticht durch überlegte und zeitgemäße Architektur. Die 18 freifinanzierten Eigentumswohnungen gliedern sich in Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen von 63 bis 97 Quadratmetern Wohnnutzfläche, erschlossen durch ein übersichtliches und helles Stiegenhaus mit Lift. Der Zugang zum Haus erfolgt von der Dr. Neumann Gasse. Die Wohnungsgrundrisse bestechen durch eine durchdachte Aufteilung der Räume und großzügige Freiflächen in Form von Terrassen, Loggien oder Balkonen. Die Erdgeschoßwohnungen erfreuen sich darüber hinaus jeweils über einen eigenen Garten. Das Leben in den Wohnungen findet auf einer Ebene statt und eignet sich somit für Jung und Alt. Die Ausstattung erfolgt auf dem neuesten Stand der Technik. Die Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Energiekosten für das Gebäude gering zu halten. Aus diesem Grund wurde das Haus als Niedrigenergiegebäude konzipiert. Die Energieversorgung für Heizung und Trinkwassererwärmung erfolgt mittels Fernwärme. Der Heizwärmebedarf liegt bei 30,79kWh/m<sup>2</sup>a.

#### Garage

Die Tiefgarage verfügt über 16 PKW-Abstellplätze und 2 Motorrad-Abstellplätze. Die Zufahrt erfolgt von der Dr. Neumann Gasse aus. Die Tiefgarage besticht durch ihre klare Übersichtlichkeit und die großzügigen Stellplatzgrößen.

#### Infrastruktur

Die Nahversorgung lässt dank einiger Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie eines großen Shopping-Centers (Riverside) in nächster Nähe keine Wünsche offen. Die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Bahn, Bus) sorgt für eine schnelle Verbindung ins Zentrum. Der Bahnhof Liesing ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage ermöglicht ein vielfältiges Freizeitangebot. Diverse Naherholungsgebiete wie Liesingbach, Lainzer Tiergarten, Maurer Wald, Perchtoldsdorfer Haide laden zu gemütlichen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten wie Radfahren, Laufen, Wandern etc. ein. Lassen Sie sich in einem der vielzähligen Heurigen in der Nähe (Mauer, Rodaun, Perchtoldsdorf) kulinarisch verwöhnen.

#### Ausstattung

Hier verbindet sich hohe Lebensqualität mit maximalem Wohnkomfort zu einem leistbaren Preis. Bei der Auswahl der Ausstattung der 18 freifinanzierten Zwei- bis Vier-Zimmer Eigentumswohnungen wurde höchster Wert auf die Qualität der Materialien gelegt. Das Stiegenhaus wirkt durch großformatige Bodenfliesen und helle Wand- und Deckenflächen schon beim Betreten einladend. In den Wohnungen sind Echtholzparkettböden in den Wohnräumen ebenfalls selbstverständlich wie auch Markenfliesen in den Neben- und Sanitärräumen. In den Bädern sorgen eine komfortable Badewanne, ein formschöner Waschtisch und ein Handtuch-Heizkörper für Wellness-Feeling. Durch Fußbodenheizung und großzügige Fensterflächen mit 3-Scheiben Isolierverglasung wird ein optimales Raumklima geschaffen. Auch ein außenliegender Sonnenschutz wird bei allen Wohneinheiten standardmäßig ausgeführt. Sicherheitseingangstüren befriedigen das Schutzbedürfnis in den eigenen vier Wänden. Jede Wohnung verfügt zudem über ein eigenes Kellerabteil. Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten findet man sowohl im Erdgeschoss als auch im Untergeschoß.

**Beziehbar: ab sofort.**

## Weitere Bilder



IMG\_6782



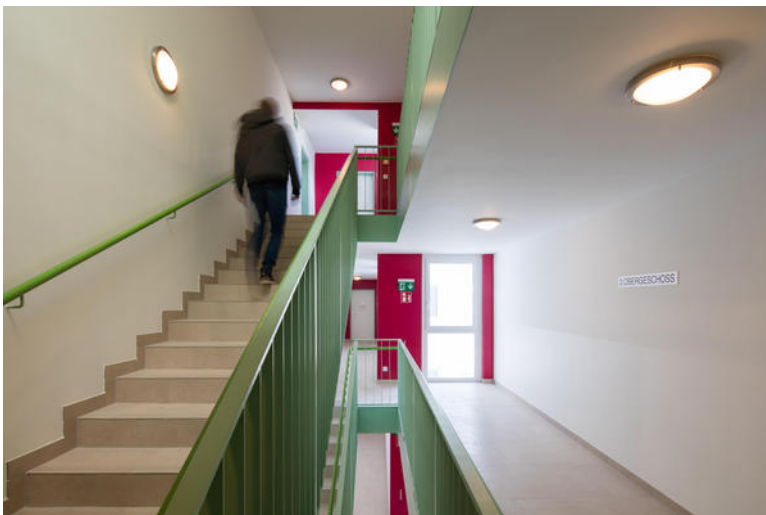
IMG\_6783



dng01



**dng02**



**drneumanngasse0021**



DSCN5646