



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

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

Wir leben  
Immobilien.





# Schweizertalstraße 39, A-1130 Wien



## GARTEN RESIDENZ – SCHWEIZERTALSTRASSE 39, 1130 WIEN

Umgeben von Natur. Wo Vögel freudig zwitschernd im Morgenrot den Tag begrüßen und nachts die Sterne hell und klar am Himmel stehen. Der Wind durch die Blätter der Bäume weht und eine Melodie des rauschenden Meeres erzeugt. Da, wo die Uhren anders Ticken – Körper und Geist den Freiraum für Entspannung und Wohlbefinden verspüren. Das ist das Gefühl von Zuhause!

Am Rande des Lainzer Tiergartens, in absoluter Bestlage von Ober St. Veit, entsteht ein unvergleichliches Objekt mit insgesamt 30 Wohneinheiten und zusätzlichen Garagenstellplätzen. Jedes Produkt und Detail, von Türknauf bis Dachschindel, wurde liebevoll ausgewählt und rundet das Design des Hauses ab. Die großen Fensterfronten lassen die Wohnräume erhellen und in die grüne Umgebung eintauchen. Zugleich wurde ein Augenmerk auf effiziente und praktische Grundrisslösungen gelegt. Wohnen soll bedenkenlos und leicht sein, sowie glücklich machen.

## Die Wohnungsausstattung

- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung
- Klimaanlage in allen Wohnungen
- Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- KNX-Bussystem
- Haussatellitenanlage
- Edle Parkettboden Eiche weiß geölt in den Wohnräumen
- Elegante Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen (Format 30x60)

## Die Eckdaten

- Insgesamt 30 moderne Eigentumswohnungen und Garagenstellplätze
- 2-5 Zimmer Wohnungen zwischen 41-136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Tiefgaragenstellplatz EUR 30.000, - Eigennutzer
- Energieausweis Stiege 1 und 2:
- Gültig bis 24.11.2026
- Heizwärmebedarf 29,80 kWh/m<sup>2</sup>a
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,828



Die Höhe der monatlichen Betriebs- und Rücklagekosten wird noch seitens der Hausverwaltung nachgereicht und bekanntgegeben.

## Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 524unter: <https://immosearch.viewin360.co/share/50VTD/collection/7IISp?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGltOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de>









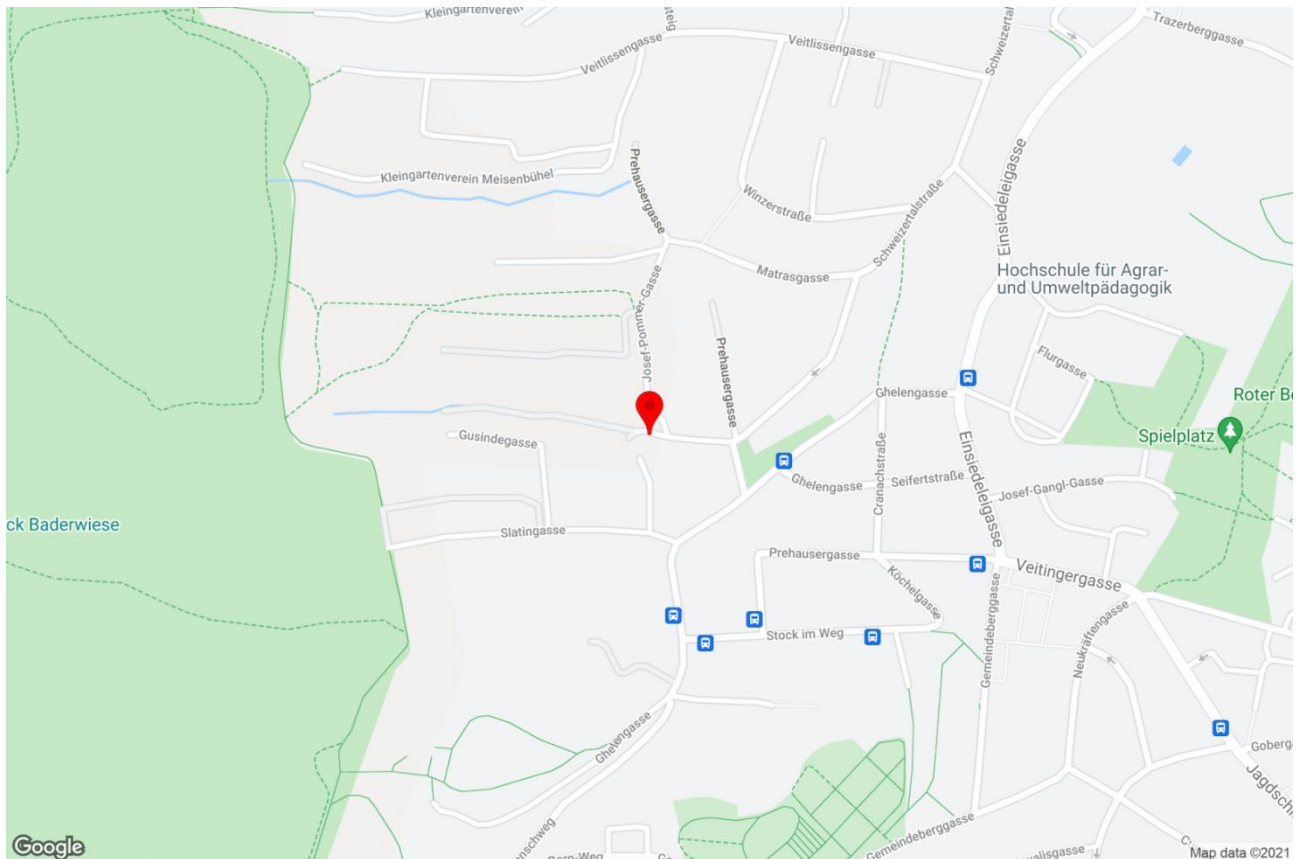


## Lage

Das Wohnhaus befindet sich auf einer Anhöhe über Wien, in der einzigartig grünen und ruhigen Villengegend des 13. Bezirks. Der Lainzer-Tiergarten ist hier zum Greifen nahe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Zugleich befinden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Nahversorgung im dörflichen Ober-St.-Veit in unmittelbarer Nähe (Billa, Spar, Felber, Bäckerei Schwarz, DM, Pagro etc.).

## Öffentliche Anbindung:

- U-Bahnlinie U4 „Ober-St.-Veit“
- Straßenbahnlinie 10, 52, 60
- Buslinien 54A, 54B



## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt. (zzgl. 20% USt.)

3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt pro Garagen- bzw. Kfz Stellplatz

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

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

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

Vermietung	Wohnimmobilien
Verkauf	Vorsorgewohnungen
Verwaltung	Büroimmobilien
Bewertung	Einzelhandelsobjekte
Investment	Logistikimmobilien
Facility Management	Anlageobjekte
Baumanagement	Zinshäuser
Market Research	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Grundstücke
Center Management	Hotelimmobilien

**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)

