



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Josef Kraft-Weg 10, A-1130 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Josef Kraft-Weg 10, A-1130 Wien

STOCK IM WEG – Exklusives Wohnen in Ober St. Veit

STOCK IM WEG – Exklusives Wohnen in Ober St. Veit

Projekt

Das Neubauprojekt "Stock im Weg" bietet modernes Wohnen mit höchstem Komfort. Aufgeteilt auf drei Stiegen entstehen insgesamt 41 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 150 m². Die Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern verfügen über großzügige Freiflächen und überzeugen durch eine nachhaltige Bauweise mit Erdwärme und einer Photovoltaikanlage. Die Fassade wird mit stilvollen Holzelementen gestaltet. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, das über zwei Fahrradhalterungen sowie einen Stromanschluss verfügt. Eine hauseigene Tiefgarage mit 26 Stellplätzen ist mit einer Vorbereitung für E-Tankstellen ausgestattet.

- Neubauprojekt mit 3 Stiegen
- 41 hochwertige Eigentumswohnungen (45 – 150 m², 2 – 5 Zimmer)
- Nachhaltige Energiegewinnung durch Erdwärme & Photovoltaik
- Großzügige Freiflächen & stilvolle Fassadengestaltung mit Holz
- Kellerabteil mit Fahrradhalterungen & Stromanschluss
- Hauseigene Tiefgarage mit 26 Stellplätzen & Vorbereitung für E-Tankstellen

Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen mit hochwertigen Materialien und modernen Ausstattungsdetails. Langlebige Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung sowie elektrisch angesteuerte Außenbeschattungselemente bieten hervorragenden Wohnkomfort. Edle Fischgrät-Parkettböden, großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC sowie Marken-Armaturen unterstreichen die Exklusivität der Ausstattung. Eine Fußbodenheizung sowie eine Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung sorgen für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Zudem sind alle Elektroinstallationen für ein Smart-Home-System vorbereitet. Ein umfassendes Sicherheitspaket mit Sicherheitstür und Videogegensprechanlage rundet das Angebot ab.

- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Elektrische Außenbeschattung in allen Aufenthaltsräumen
- Hochwertige Fischgrät-Parkettböden
- Innentüren mit 2,20 m Durchgangslichte
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)
- Großformatiges Feinsteinzeug & Marken-Armaturen in Bad und WC
- Vorbereitung für Smart-Home-System mit App-Steuerung
- Sicherheitspaket mit Sicherheitstür & Videogegensprechanlage
- Zentrale SAT-Anlage

Extras

Neben den hochwertigen Wohnungen bietet "Stock im Weg" zahlreiche zusätzliche Annehmlichkeiten.

Ein hauseigener Fitnessraum mit modernster Ausstattung steht den Bewohnern zur Verfügung. Paketempfangsboxen und ein digitales Haus-Infoboard im Foyer sorgen für zusätzlichen Komfort. Für Familien gibt es einen liebevoll gestalteten Kleinkinderspielplatz sowie einen praktischen Kinderwagenraum.

- Hauseigener Fitnessraum mit modernen Geräten
- Paketempfangsboxen & digitales Haus-Infoboard
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderwagenraum

Lage

Das Wohnhaus befindet sich inmitten des charmanten Stadtteils Ober St. Veit und bietet beste Infrastruktur sowie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. Das nahegelegene Hietzinger Platzl ist ein beliebter Treffpunkt mit vielseitigem Angebot an Nahversorgern, trendigen Boutiquen, Delikatessengeschäften und gehobener Gastronomie. Ein wöchentlicher Bauernmarkt, traditionelle Heurige sowie legendäre Kaffeehäuser prägen das besondere Flair. Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und dem Tiergarten Schönbrunn macht die Lage besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Buslinie 54A hält direkt vor der Haustüre, zudem sind die Linien 54B und die U4-Station "Ober St. Veit" in nur 15 Minuten erreichbar.

- Ruhige und zentrale Lage in Ober St. Veit
- Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorger in direkter Umgebung
- Nähe zum Hietzinger Platzl mit Boutiquen, Gastronomie & Bauernmarkt
- Unweit von Schlosspark & Tiergarten Schönbrunn
- Buslinie 54A direkt vor der Haustüre, 54B & U4 „Ober St. Veit“ in 15 Minuten erreichbar

3% Kundenprovision

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 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: 14.07.2031

HWB: **B** 31,7 kWh/m²a

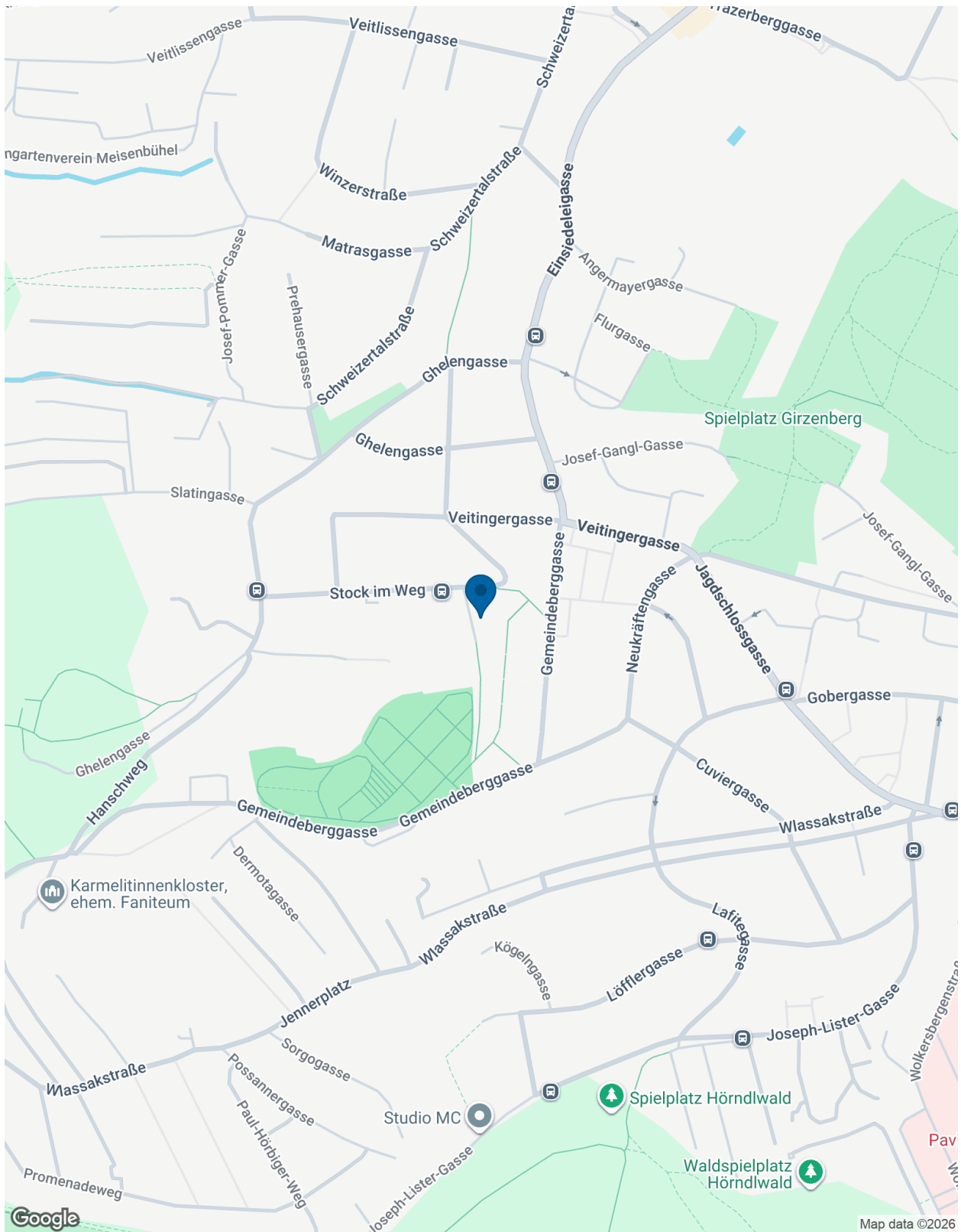
fGEE: **A** 0,75

Fotos





Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

