



VIENNA VERDE



**STADTNAHES NATURLEBEN.
MODERNER WOHNKOMFORT.**

Viktor-Hagl-Gasse 22, 1140 Wien

www.viennaverde-immobilien.at

Symbolbild



WILLKOMMEN.





ZUHAUSE.





MODERNE ARCHITEKTUR. TRIFFT MEDITERRANE LEBENSART.

Die mediterrane Lebensart äußert sich in einer gewissen Gelassenheit, einer ausgeprägten Genussfähigkeit sowie in der Art, das Leben etwas leichter zu nehmen und es vorwiegend im Freien stattfinden zu lassen.

Ein mediterraner Lebensstil steht für die Sehnsucht nach Sonne, Wärme, Natur und Freiheit - für freundliche Farben, Genuss aber auch für ein gewisses „*dolce vita*“.

Diese Mentalität inspirierte uns bei der Gestaltung von *Vienna Verde*. Lichtdurchflutete Räume, bodentiefe Fenster, großzügige Freiflächen und hochwertiges Feinsteinzeug bieten den zukünftigen BewohnerInnen ein erholsames Leben in einer grünen Oase mit schneller Anbindung an die Innenstadt Wiens.



Symbolbild

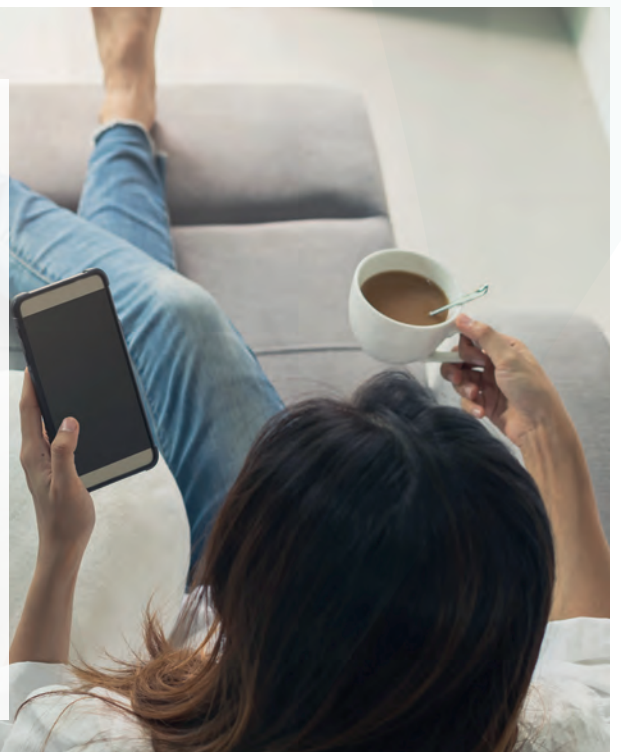


IHRE PERSÖNLICHE RUHEOASE. VOR DEN TOREN WIENS.

Moderne Wohnqualität in erholsamer Grünlage. Betreten Sie Ihr neues Zuhause vor der Kulisse des Wienerwaldes: Mit *Vienna Verde* entstehen im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing 10 frei finanzierte Eigentumswohnungen zwischen 50 und 90m² in der Viktor-Hagl-Gasse 22. Alternativ wird auch eine südseitig ausgerichtete 4-Zimmer Dachgeschoss-Variante mit 146 m² Wohnfläche und großzügigen Freiflächen angeboten. Erfreuen Sie sich an den großzügigen Grundrissen und einem offenen, hellen Raumkonzept.

Eine hauseigene Garage mit insgesamt 12 PKW-Abstellplätzen inkl. der Vorbereitung für Ladestationen für Elektrofahrzeuge, drei Motorradabstellplätzen, sowie separaten Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen.

Symbolbild





ERDGESCHOSS

Top 1	49,8 m ²	2 Zi	57,7 m ² Garten / 29,8 m ² Terrasse
Top 2	73,1 m ²	3 Zi	216,7 m ² Garten / 31,2 m ² Terrasse
Top 3	71,3 m ²	3 Zi	202,3 m ² Garten / 28,9 m ² Terrasse

1. OBERGESCHOSS

Top 4	53,2 m ²	2 Zi	9 m ² Balkon
Top 5	54,3 m ²	2 Zi	9 m ² Balkon
Top 6	88,1 m ²	3 Zi	9 m ² Balkon
Top 7	86,2 m ²	3 Zi	9 m ² Balkon

DACHGESCHOSS

Top 8	89,7 m ²	3 Zi	32,4 m ² Balkon / 54,0 m ² Terrasse
Top 9	73,2 m ²	3 Zi	16,2 m ² Balkon / 41,6 m ² Terrasse
Top 10	71,4 m ²	3 Zi	16,2 m ² Balkon / 41,6 m ² Terrasse

DACHGESCHOSS Variante

Top 9/10	146,12m ²	4 Zi	32,4 m ² Balkon / 80 m ² Terrasse
----------	----------------------	------	---



Symbolbild

DIE PASSENDE WOHNUNG. FÜR ALLE BEDÜRFNISSE.



Begeben Sie sich mit *Vienna Verde* in Ihren eigenen vier Wänden auf eine Reise in eine mediterrane Welt. Ob mit Garten, Terrasse oder Balkon: *Vienna Verde* bietet für Singles, Paare, Familien oder Best-Ager das passende Zuhause.





Symbolbild

MIT LIEBE. ZUM DETAIL.

Verbringen Sie laue Sommertage in Ihrem eigenen Garten oder auf Ihrer schattigen Terrasse. Genießen Sie kuschelige Winterabende in Ihrem, dank moderner Fußbodenheizung, wohl temperierten, neuen Zuhause.

Freuen Sie sich auf lichtdurchflutete Räume, gut geschnittene Grundrisse und eine moderne Innenausstattung mit mediterranem Flair. Für hohe Lebensqualität.

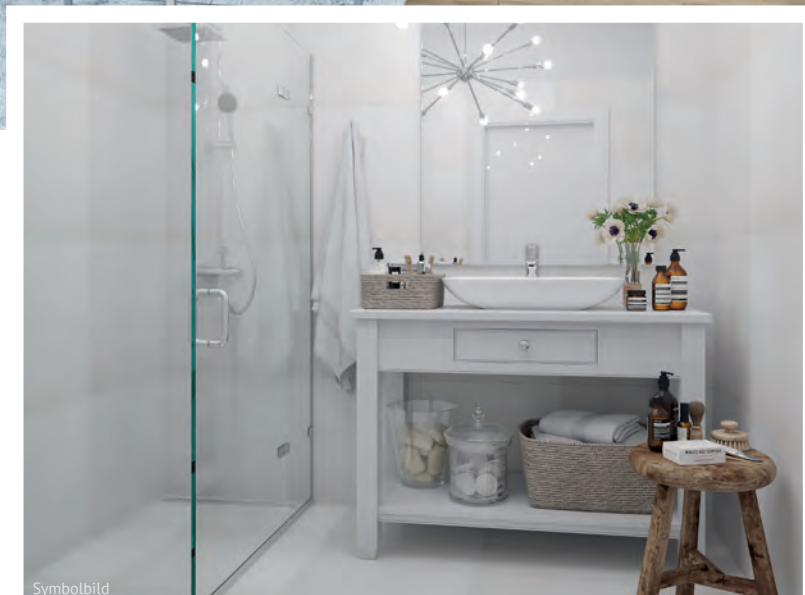
Vienna Verde verbindet modernen Wohnkomfort mit einer stilvollen Grundausrüstung. Eichen Echtholz-Parkett in Cappuccino, Steinkohle oder Strandsand und hochwertiges Feinsteinzeug in vier eleganten Farbvarianten bieten ein ideales Fundament für die individuelle Gestaltung Ihres neuen Zuhauses.



Symbolbild

ALLE HIGHLIGHTS. IN IHREM ZUHAUSE.

- + Jede Wohnung verfügt über einen Garten, einen Balkon oder eine Terrasse
- + 12 Tiefgaragenstellplätze und drei Motorradabstellplätze
- + Vorbereitung für E-Ladestationen
- + Getrennter Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- + Klimaanlagevorbereitung in allen Wohnungen
- + Inkludierte Klimaanlage im Dachgeschoss
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Umweltfreundliches Heizsystem mit Wärmepumpe
- + Echtholzparkettböden
- + Hochwertiges Feinsteinzeug
- + Holz-Alu Fenster ausgestattet mit elektrischen Rollläden



Symbolbild

Symbolbild



MEIN ZUHAUSE. MEINE FREIZEIT.

Das Rauschen des Windes in den Bäumen des Wienerwalds und fröhliches Vogelgezwitscher begleiten Sie bei Erholung und sportlichen Aktivitäten. Genießen Sie die Umgebung Ihres neuen Zuhauses bei einem entspannten Spaziergang, einer ausgiebigen Wanderung oder einer Fahrradtour mit anschließendem Heurigen-Besuch.

Ob im nahegelegenen Tennisclub, beim Spielplatz eine Straße weiter oder an warmen Sommertagen im Hadersdorf-Weidlingauer Bad: *Vienna Verde* bietet Ihnen den perfekten Ausgangspunkt für eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.



Symbolbild



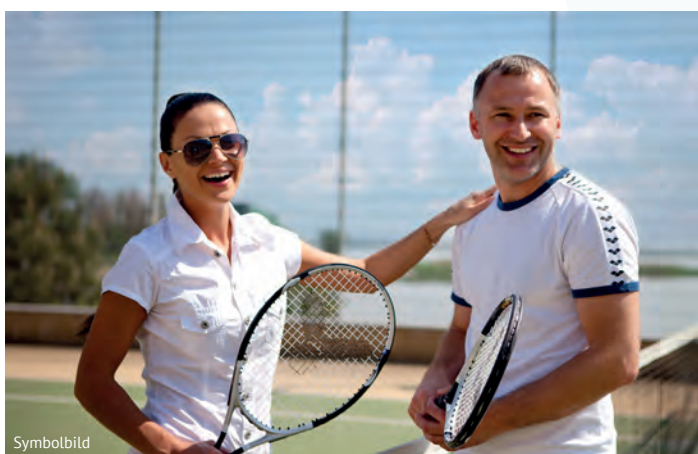
Symbolbild



Symbolbild



Symbolbild



Symbolbild

Für Naturliebhaber, Outdoor-Sportler und Familien mit Kindern bietet das seit 2005 von der UNESCO anerkannte Biosphärenreservat Wienerwald ein Leben inmitten der Natur, ohne auf die Vorzüge der Infrastruktur einer Großstadt verzichten zu müssen.

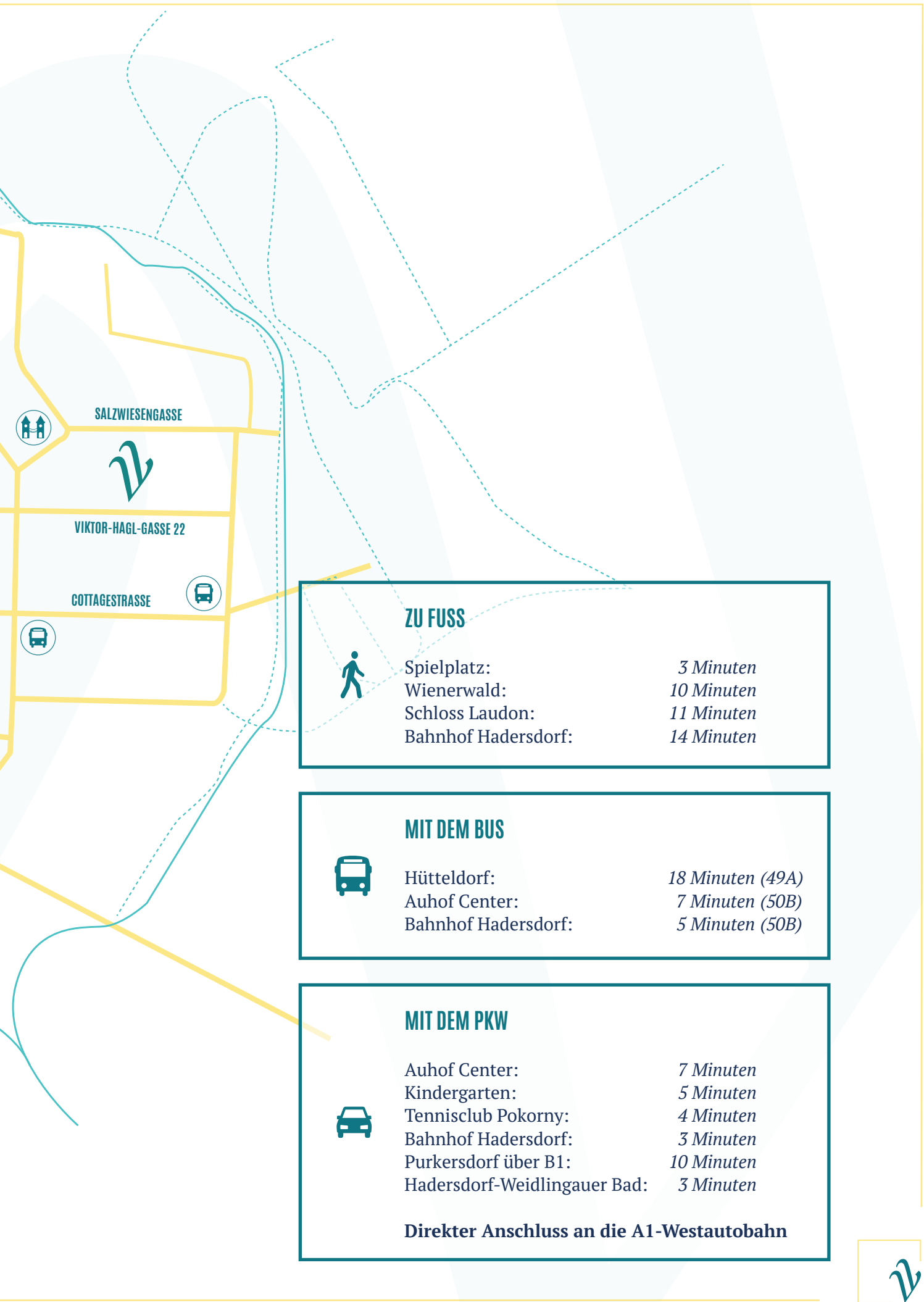


MITTEN IM GRÜNEN. UND DOCH STADTNAH.



Ihr komfortables Zuhause ist nur 150 m von den Haltestellen der Buslinien 49A und 50B entfernt. Vom nahegelegenen Bahnhof Hadersdorf haben Sie direkten Anschluss an den Wiener Westbahnhof und die Bahnhöfe Tullnerbach Pressbaum, Neulengbach, Aspern Nord sowie Unterpurkersdorf.

In wenigen Autominuten erreichen Sie das Auhof Center mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zusätzlichem Kinospaß oder können den Anschluss an die A1-Westautobahn für Ihren nächsten Ausflug nutzen.



ZU FUSS



Spielplatz:	3 Minuten
Wienerwald:	10 Minuten
Schloss Laudon:	11 Minuten
Bahnhof Hadersdorf:	14 Minuten

MIT DEM BUS



Hütteldorf:	18 Minuten (49A)
Auhof Center:	7 Minuten (50B)
Bahnhof Hadersdorf:	5 Minuten (50B)

MIT DEM PKW



Auhof Center:	7 Minuten
Kindergarten:	5 Minuten
Tennisclub Pokorny:	4 Minuten
Bahnhof Hadersdorf:	3 Minuten
Purkersdorf über B1:	10 Minuten
Hadersdorf-Weidlingauer Bad:	3 Minuten

Direkter Anschluss an die A1-Westautobahn





KONTAKT.

EXKLUSIVER VERTRIEB DURCH

Walter Mitterstöger, MA
+43 664 887 39 93 5
walter.mitterstoeger@funk.at

DR. FUNK IMMOBILIEN GMBH

Neutorgasse 12/13
1010 Wien, Austria
+43 1 533 46 44
office@funk.at
www.funk.at



DISCLAIMER

Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben, Informationen, Visualisierungen und Pläne stellen weder eine Empfehlung noch ein Angebot oder eine Einladung zum Kauf dar und sind weder als Gesamtes noch zum Teil als Basis eines Vertrages oder einer wie immer gearteten Verbindlichkeit zu verstehen. Die in dieser Unterlage gemachten Angaben und bereitgestellten Informationen sind unverbindlich und können im Rahmen der Projektentwicklung Änderungen unterliegen; der Herausgeber übernimmt keine Haftung hinsichtlich Genauigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit der enthaltenen Angaben und Informationen. Satz- und Druckfehler sind ausdrücklich vorbehalten.

Diese Broschüre gewährt keinen Anspruch auf Erfüllung; die darin enthaltenen Informationen bilden insbesondere weder eine Vertragsgrundlage noch einen Gegenstand eines Kaufvertrages, es sei denn, diese werden durch eine ausdrückliche Regelung in einem nachfolgenden Kaufvertrag zu einem Teil desselben erhoben.

Die auf Bildern in dieser Unterlage dargestellten Möblierungen, Ausstattungen und Details ebenso wie Gartengestaltungen und Bepflanzungen sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungsvorschlag bzw. Illustration. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Verbindliche Informationen entnehmen Sie bitte ausschließlich konkreten Angeboten vom beauftragten Immobilienmakler zu den jeweiligen Objekten.



VIENNA VERDE

BAUTRÄGER

**VV Immobilienentwicklungs
GmbH**

Bloschgasse 5 / 10
1190 Wien

ATU 69531713 | FN 432947m



Symbolbild