



**ERLEBEN SIE LUXUS
IM NIEDRIGENERGIEHAUS
1190 WIEN
SILBERGASSE 3**

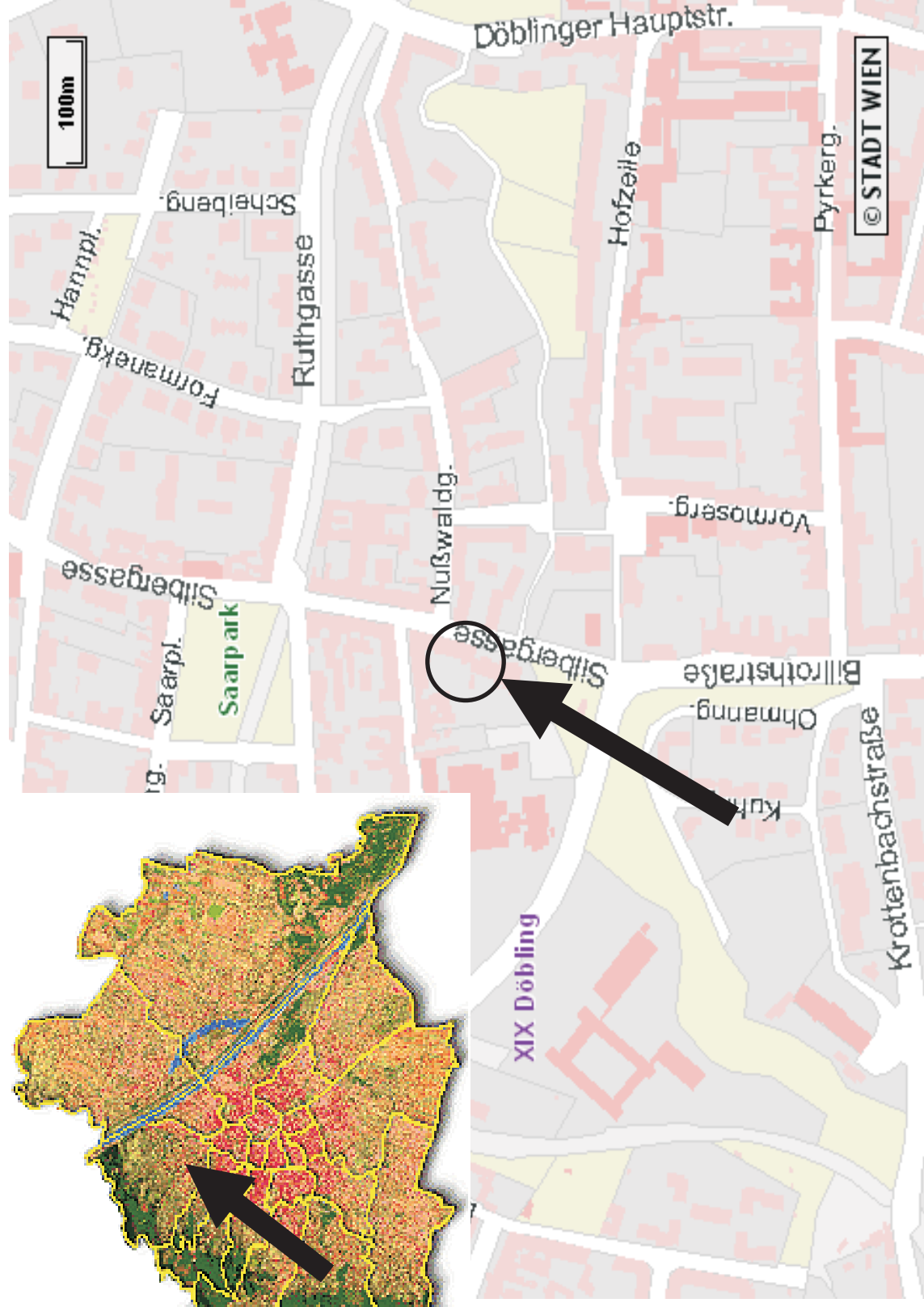
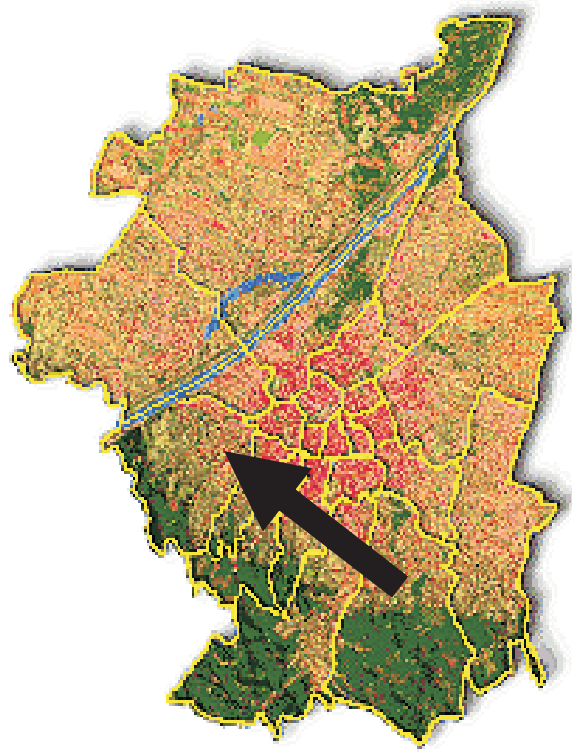
S T R A U S S
I M M O B I L I E N
T R E U H A N D G M B H



INHALTSVERZEICHNIS

1. STANDORT/ LAGEPLAN
2. PROJEKTDESCHREIBUNG
3. ANSICHTEN
4. FLÄCHENAUFSTELLUNG

1. STADTPLAN



2. PROJEKTBE SCHREIBUNG

SILBERGASSE 3 - TOP 1

MODERNES WOHNEN MIT GARTENBLICK

DIE LAGE

Im Herzen des 19. Bezirks gelegen, bietet Ihnen dieses Wohnhaus den Blick ins Grüne, sowie eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Sowohl die Innenstadt, als auch die nahe gelegenen Heurigen sind problemlos, direkt und ohne Auto zu erreichen. Die besten Schulen des Bezirks liegen in nächster Nähe.

DAS KONZEPT

Dieses Projekt verfügt über eine großzügige Eigentumswohnung mit über 200 m² und herrlichem Eigengarten. Das Wohnzimmer sowie die davor gelagerte Terrasse ist in den schönen süd-west-seitig gelegenen Garten ausgerichtet.

AUSZUG AUS DEM WOHNDESIGN

- Niedrigenergiehaus mit einem Heizwärmebedarf von 39kWh/m²
- Video-Gegensprechanlage mit integriertem Fingerabdruckscanner
- Raumhöhen von 2,75 im Erdgeschoss und 2,80 m im Dachgeschoss
- vollständig eingerichtete Bäder (inkl. Handtuchrockner mit E-Heizpatronen)
- Radiatorenbeheizung und Unterflurkonvektoren bei Raum hoher Verglasung
- Einzelraumregelung der Heizung über elektrische Raumthermostate in allen Wohnräumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung straßenseitig
- multimedialgerechte Leerverrohrung in Wohn- und Schlafräumen
- Netzfreeschaltung in den Schlafzimmern
- Überspannungsschutz in den Wohnungen zum Schutz elektrischer Geräte
- Antennenanlagen mit DVB-T und DVB-S
(Digitale Empfangsanlage für terrestrische und Astra-Satellitenprogramme)
- Anschluss für offenen Kamin oder Kachelofen im Wohnzimmer
- Grander Wasser
- außen liegende Lamellenraffstores elektrisch gesteuert (direkt und zentral)
- Holz-Alufenster, straßenseitige Fenster mit erhöhtem Schallschutz
- frostsichere Auslaufarmaturen auf den Terrassen
- Garage mit Bewegungsmelder

3. GARTENANSICHT



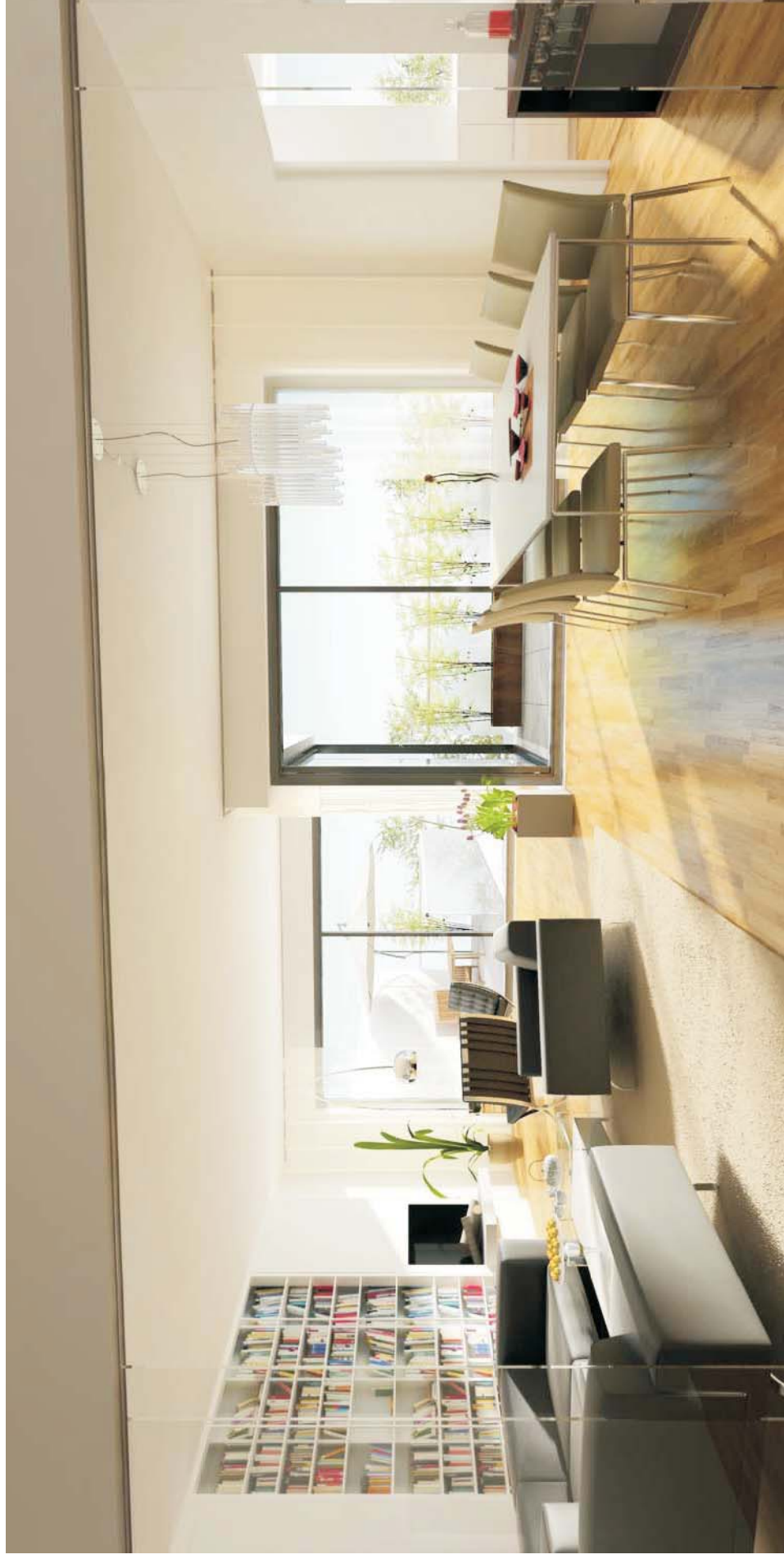
SILBERGASSE 3

3. AUSSENANSICHT



SILBERGASSE 3

3. INNENANSICHT



Möblierungsvorschlag (Einrichtung im Leistungsumfang nicht enthalten. Inkludierte Leistungen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung)

SILBERGASSE 3

4. FLÄCHENAUFSTELLUNG

MODERNES WOHNEN MIT GARTENBLICK 1190 WIEN, SILBERGASSE 3

TOP 1 (Erdgeschoß und 1. OG): ca. 210 m² Gesamte Wohnfläche im Erdgeschoß und im OG

ca. 47 m² Keller im Untergeschoß

ca. 82 m² Terrassen

ca. 423 m² Garten

zwei Stellplätze

€ 1.440.000,--

TOP 2 (1. Obergeschoß): ca. 72 m² Gesamte Wohnfläche

ca. 5 m² Keller im Untergeschoß

ca. 6 m² Terrasse

ein Stellplatz

TOP 3 (2. Obergeschoß): ca. 104 m² Gesamte Wohnfläche

ca. 5 m² Keller im Untergeschoß

ca. 21 m² Terrasse

ein Stellplatz

TOP 4 (2. Obergeschoß): ca. 73 m² Gesamte Wohnfläche

ca. 5 m² Keller im Untergeschoß

ca. 6 m² Terrasse

ein Stellplatz

TOP 5 (3. Obergeschoß): ca. 104 m² Gesamte Wohnfläche

ca. 5 m² Keller im Untergeschoß

ca. 21 m² Terrasse

ein Stellplatz

TOP 6 (3. Obergeschoß): ca. 72 m² Gesamte Wohnfläche

ca. 5 m² Keller im Untergeschoß

ca. 6 m² Terrasse

ein Stellplatz

TOP 7 (Dachgeschoß): ca. 137 m² Wohnfläche im Dachgeschoß

ca. 5 m² Keller im Untergeschoß

ca. 41 m² Terrasse

ein Stellplatz