

PROJEKT LEGUAN

Audorfgasse 32, 1210 Wien- EXPOSÉ

Stand 17.05.2024



PROJEKT BESCHREIBUNG

PROJEKTADRESSE

Audorf gasse 32
1210 Wien
Österreich

BAUHERR

ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1, 1220 Wien
Österreich

PROJEKT BESCHREIBUNG

Es wird eine 4-geschoßige Wohnhausanlage mit 8 Wohnungen errichtet. Im Untergeschoß befinden sich Kellerabteile, ein Fahrradabstellraum, ein Kinderwagenabstellraum sowie die haustechnischen Anlagen. Über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug sind sämtliche Geschoße barrierefrei erreichbar. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß verfügen über einen Eigengarten inkl. großzügiger Terrassen. In den anderen Geschoßen verfügen alle Wohnungen über Freiflächen (Balkon oder Terrasse). Raumhohe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Dem Grundstück zugeordnet ist weiters ein ca. 600m² großer Bereich im Wald- und Wiesengürtel, der nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und einer privaten Nutzung vorbehalten ist. In diesem Grünstreifen können optional Gartenanteile erworben oder gemietet werden.

Eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Haustechnikkomponenten und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte schonen die Umwelt, sorgen für angenehmes Raumklima und sparen Betriebs- und Energiekosten.

Erschlossen wird das Grundstück – welches direkt an ein Erholungsgebiet angrenzt- über einen Fußweg und ist somit eine autofreie Liegenschaft. Eine Erschließung mit dem Auto bzw. eine Parkmöglichkeit ist jedoch bei Bedarf auch verfügbar: Etwa 20 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt befindet sich ein Neubauprojekt mit Tiefgarage. In dieser Tiefgarage sind Abstellplätze für Autos für die Nutzer vom Projekt Leguan reserviert. Der Müllplatz befindet sich ebenfalls dort und wird von den Anrainern beider Objekte benutzt. Über Servitute sind die erforderlichen Einbauten (Wasser, Strom, Kanal, Telekom, etc.), das Nutzungsrecht am Müllplatz und das Gehrecht zum Fußweg grundbücherlich gesichert.

Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg.

LAGEBESCHREIBUNG

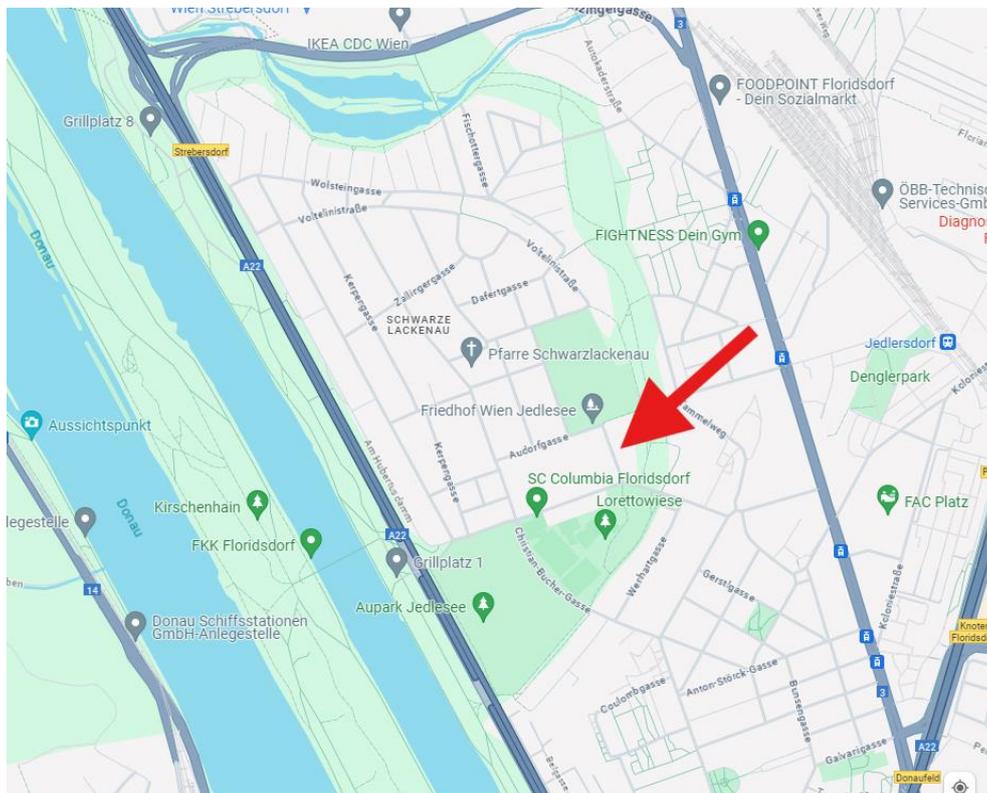
Die Liegenschaft liegt in der Audorfstraße und glänzt durch ihre absolute Ruhelage. In der Umgebung befindet sich der Friedhof Jedlesee sowie ein Wald- und Wiesengürtel als Naherholungsgebiet.

Weiters sind mehrere Parkanlagen mit Spielplatz und anderen Freizeitmöglichkeiten (Lorettowiese sowie Aupark Jedlesee) und das Erholungsgebiet Donauinsel leicht zu Fuß zu erreichen. Die Einkaufszentren Donauzentrum und Shoppingcenter Nord (SCN) sind gut angebunden und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ergibt sich wie folgt:

- In 3-5 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Autobuslinie 34A Station Jedlesee Friedhof. Von dort aus erreicht man in unter 10 Minuten den Bahnhof Floridsdorf.
- In 6-8 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Straßenbahnlinie 26 / Nachlinien 20 Station Winkeläckerstraße. Von dort aus erreicht man ebenfalls den Bahnhof Floridsdorf in unter 10 Minuten und die U-Bahn-Station Kagran (U-Bahn-Linie 1) in unter 20 Minuten.
- Der Bahnhof Floridsdorf hat ein großes Angebot an Anschlussmöglichkeiten:
 - U-Bahn Linien: U6
 - Schnellbahnliesen: S1, S2, S3, S4, S7
 - Autobuslinien: 20A, 28A, 29A, 33A, 34A, 150, 151, 500, 501, 502, 505, 850
 - Nachbuslinie: N20, N29, N31

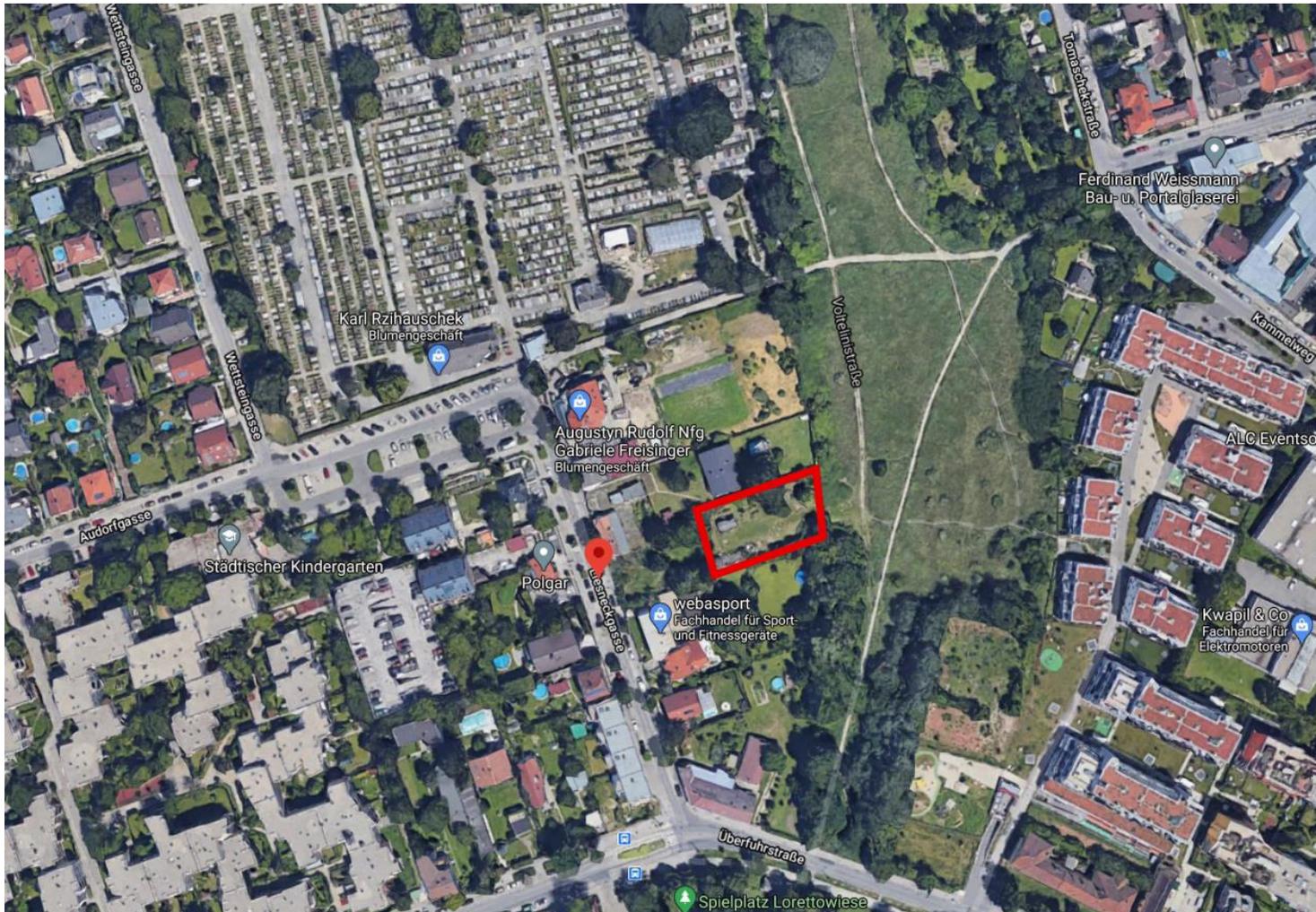
In unter 3 Minuten erreicht man mit dem Auto die A22-Donauuferautobahn in. Das Wiener Radverkehrsnetz ist direkt an das Grundstück angeschlossen.

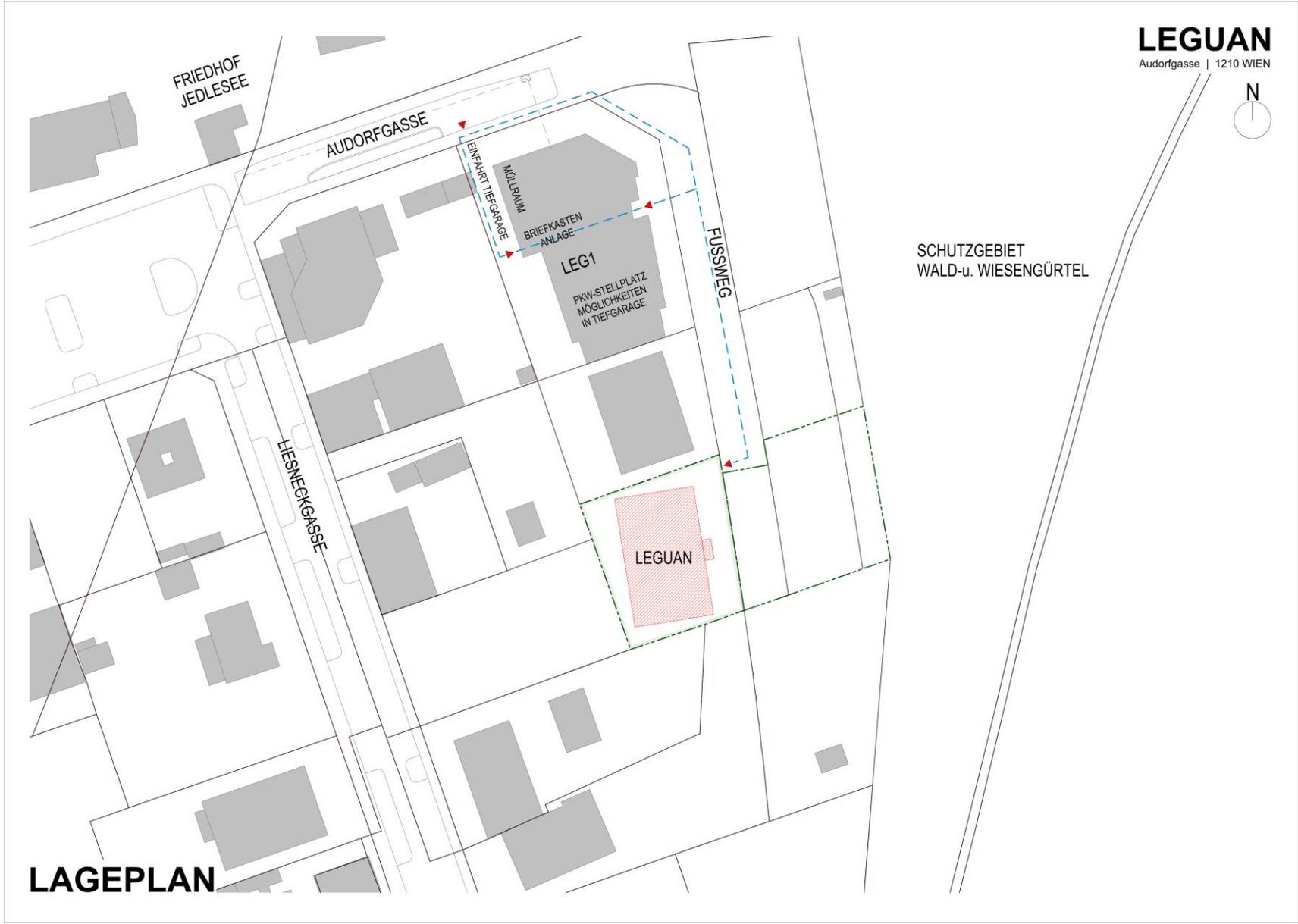


WOHNUNGSÜBERSICHT

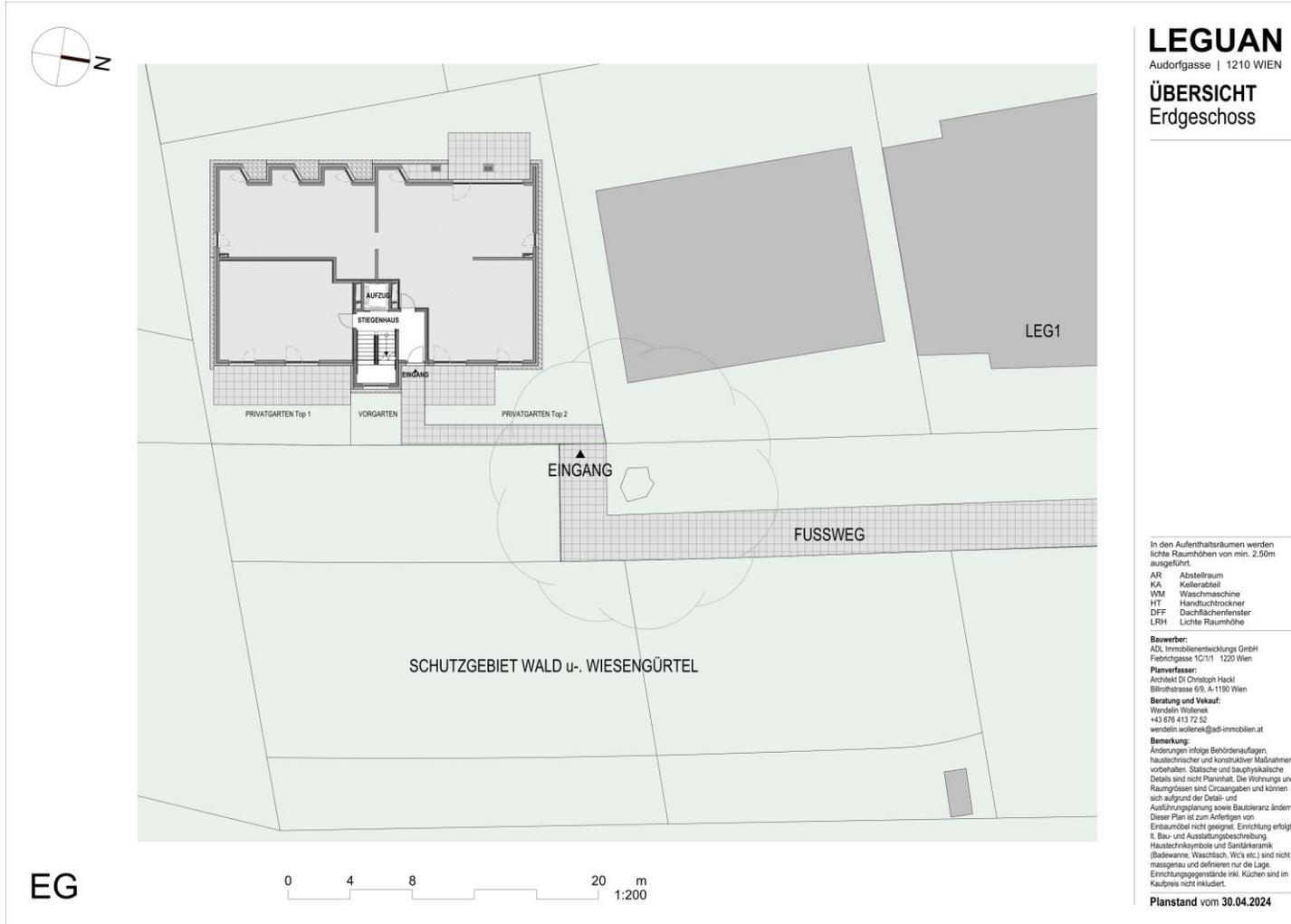
Wohnung	Geschoß	Nutzfläche	Freiflächen (Balkone, Terrasse)	Garten	Abstellraum	Kellerabteil
Top 1	Erdgeschoß	50,89 m ²	22,05 m ²	36,96 m ²	1,43 m ²	3,13 m ²
Top 2 Variante 4 Schlafzi	Erdgeschoß	148,25 m ²	18,05m ² + 11,25 m ²	156,98 m ²	2,28 m ²	3,69 m ²
Top 2 Variante 6 Schlafzi	Erdgeschoß	147,73 m ²	18,05m ² + 11,25 m ²	156,98 m ²	2,28 m ²	3,69 m ²
Top 3	Obergeschoß	105,13 m ²	12,96 m ²		1,43 m ² + 2,79 m ²	3,13 m ²
Top 4	Obergeschoß	108,70 m ²	12,96 m ²		1,43 m ² + 2,79 m ²	3,13 m ²
Top 5	1. Dachgeschoß	108,81 m ²	12,96 m ²		2,79 m ²	3,13 m ²
Top 6	1. Dachgeschoß	108,81 m ²	12,96 m ²		2,79 m ²	3,13 m ²
Top 7	2. Dachgeschoß	66,83 m ²	5,74 m ² + 5,17 m ²	x	1,04 m ²	3,13 m ²
Top 8	2. Dachgeschoß	66,83 m ²	5,74 m ² + 5,17 m ²	x	1,04 m ²	3,13 m ²

STANDORT- LAGEPLAN

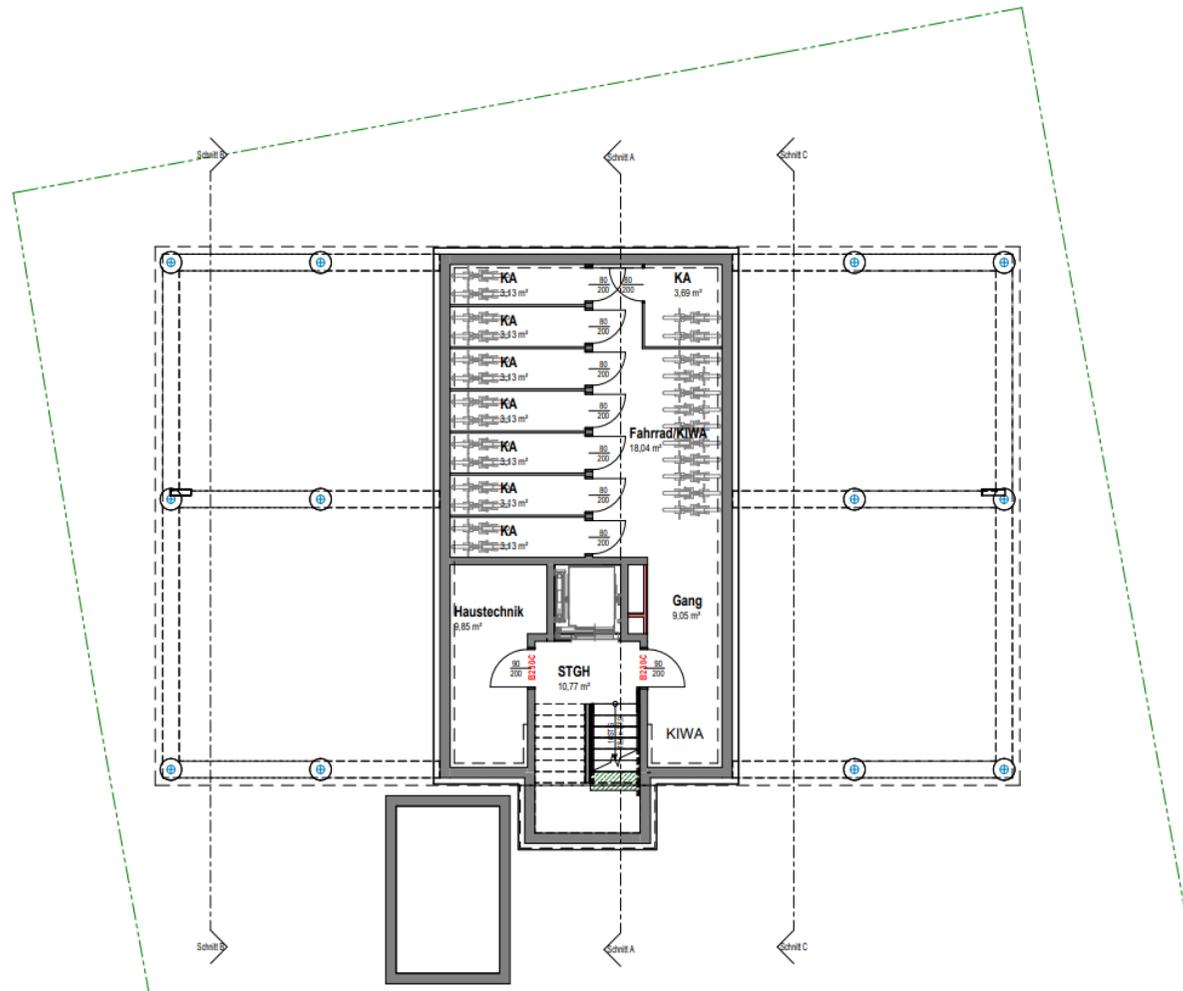




PLAN ERDGESCHOSS UND ERSCHLIESSUNG

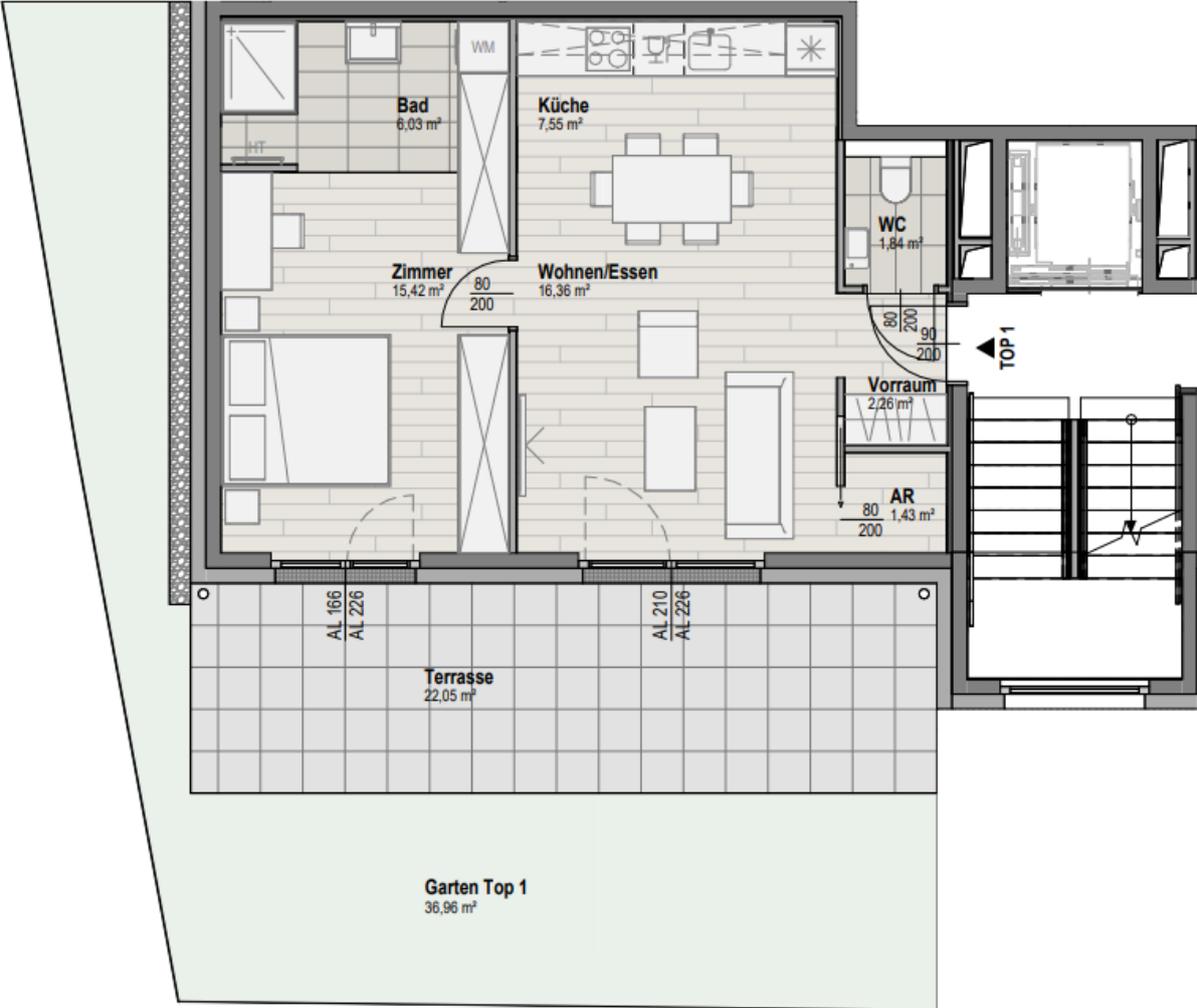


PLAN KELLERGESSCHOSS



WOHNUGSPLÄNE

- TOP 1 Grundriss



- TOP 2 Grundriss – Variante 1 mit 4 Schlafzimmer



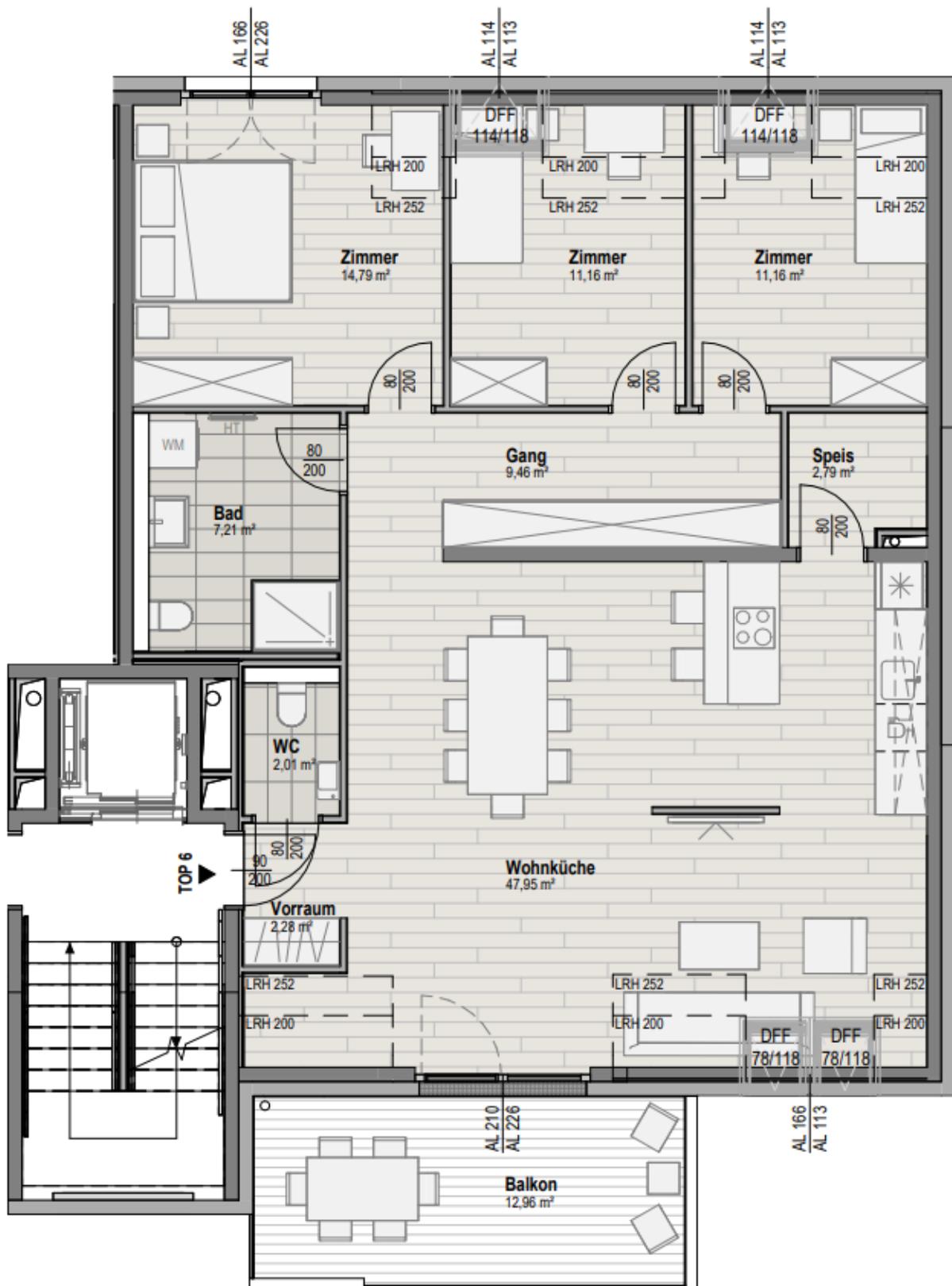
- TOP 2 Grundriss – Variante 2 mit 4 Schlafzimmer



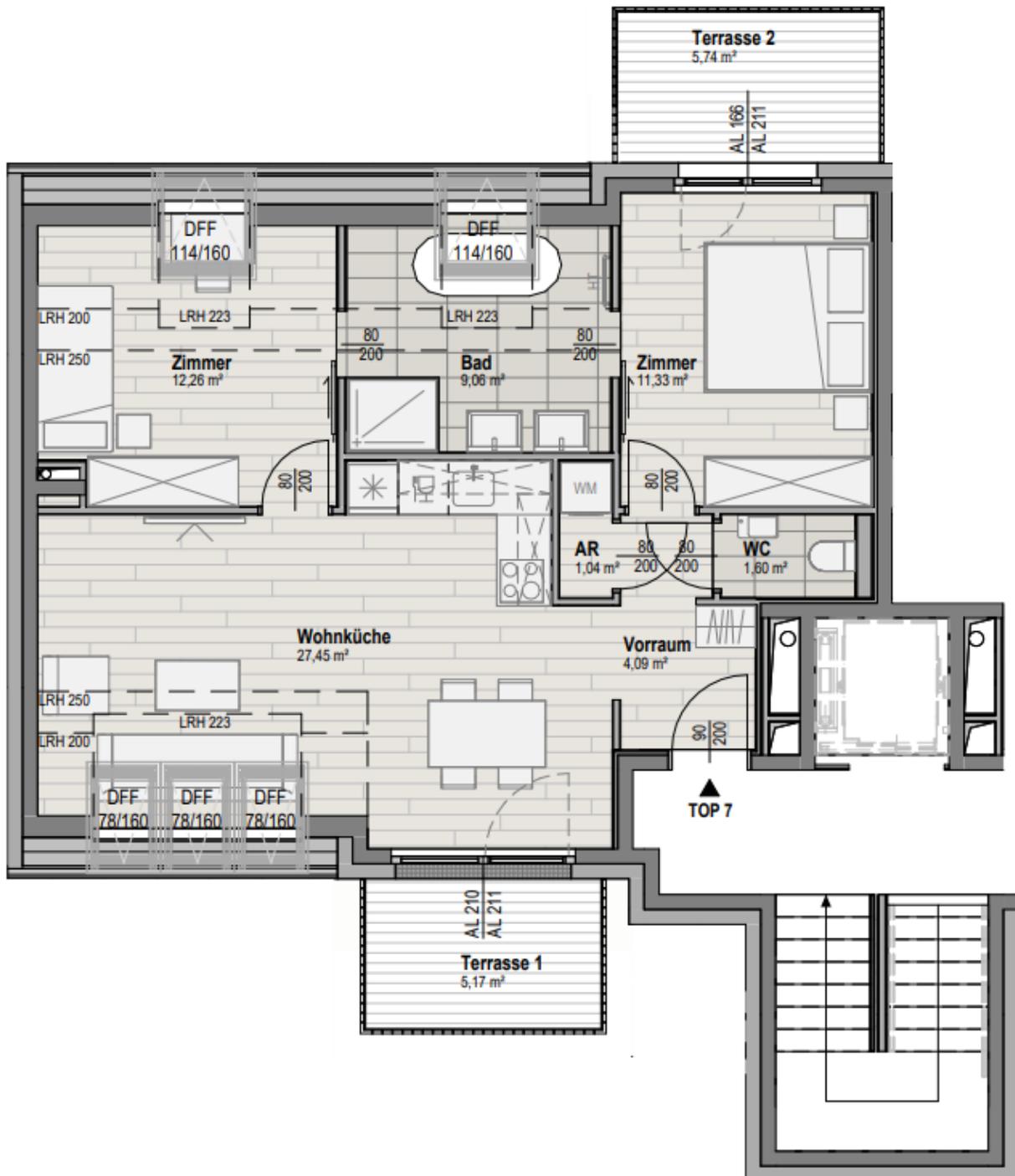
- TOP 5 Grundriss



- TOP 6 Grundriss



- Top 7 Grundriss



- TOP 8 Grundriss

