

# Wiener Strasse 44

## Zuhause mitten in Berlin-Kreuzberg Bezugsfertige Neubauwohnungen

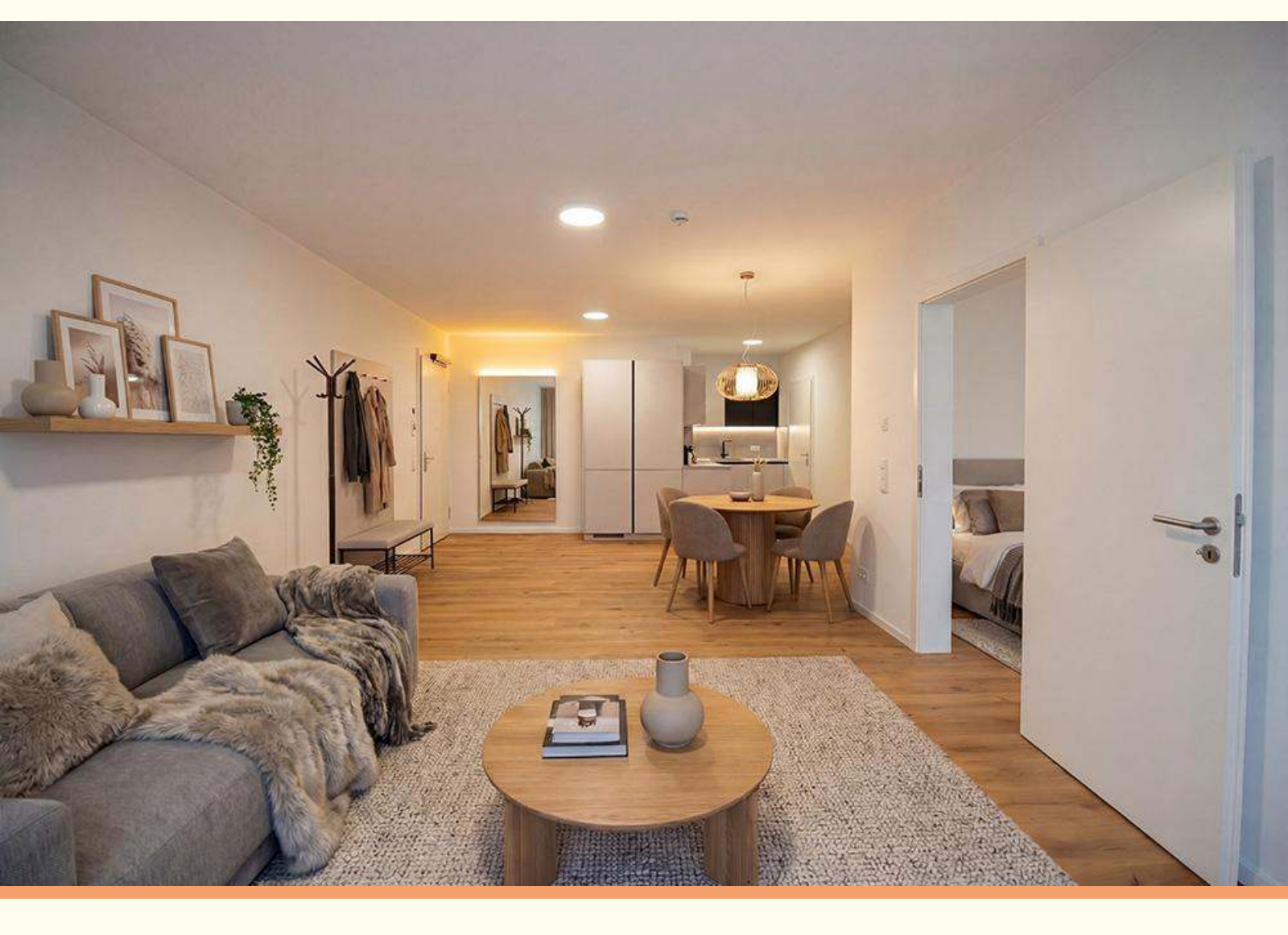


### Das Objekt

Ruhig und gleichzeitig mitten im Kiez: Die Wiener Straße 44 ist ein elegantes Neubau-Wohnhaus in idyllischer Innenhoflage. Mit harmonischer Bepflanzung und einem großen Spielplatz wird der Gartenhof zur eigenen Oase im Kiez.

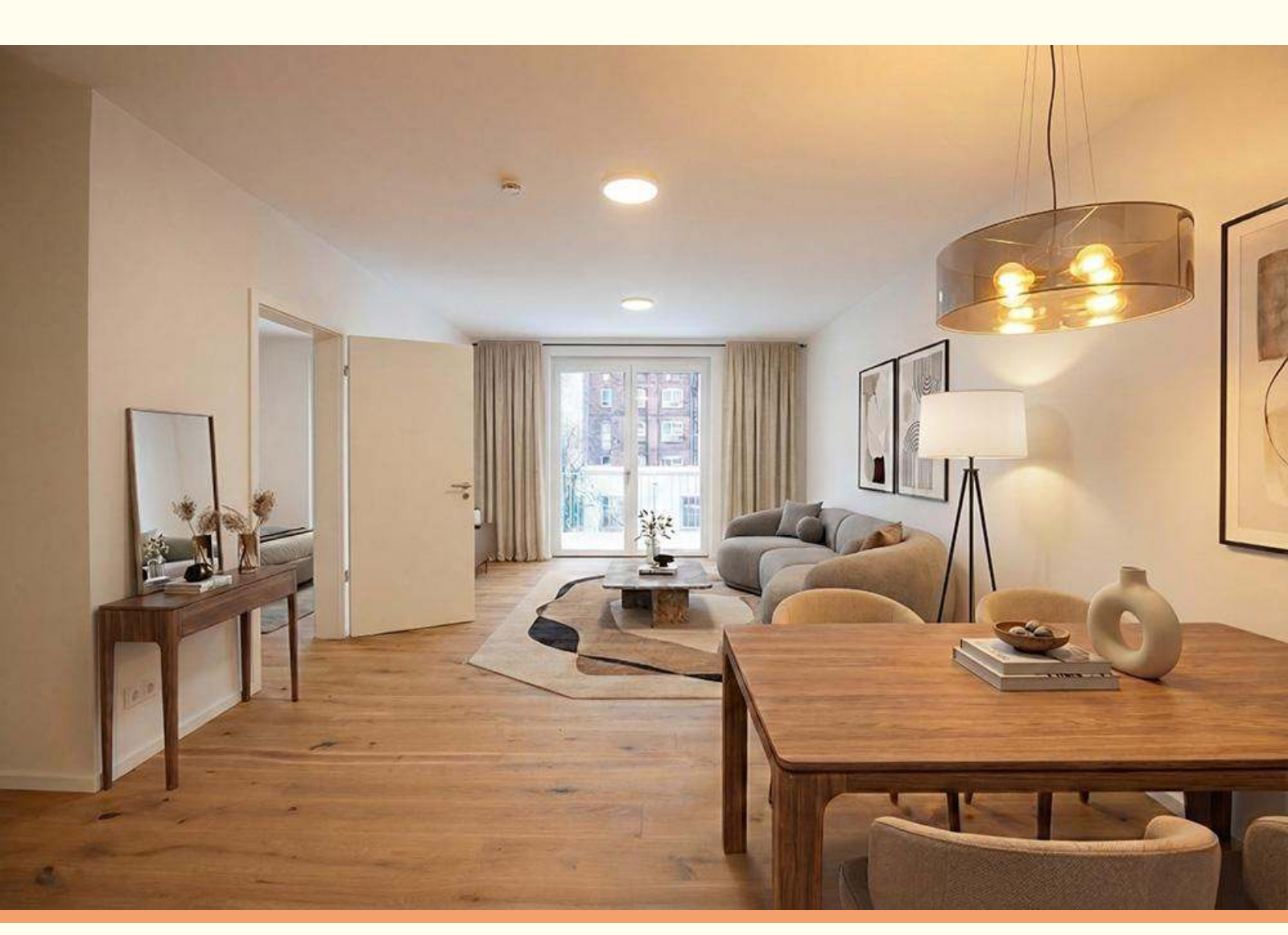
Moderne Grundrisse, bodentiefe Fenster und lichte Raumhöhen von bis zu ca. 2,7 m machen die sonnigen Wohnungen zu perfekten City-Residenzen. Für Komfort im Alltag sorgt der Aufzug. Zum Projekt Wiener Straße 44 gehören 50 Fahrradstellplätze.

Beim Objekt Wiener Straße 44 können Sie sich den Traum einer modernen 2- oder 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Balkon oder Balkon und Terrasse als Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz oder attraktive Kapitalanlage erfüllen. Die Wohnungen sind mit ca. 62 m<sup>2</sup> bis 74 m<sup>2</sup> attraktiv geschnitten, lichterfüllt und hochwertig ausgestattet. Für Wellness im Alltag sorgen die Badezimmer mit bodengleicher Rain-Shower-Dusche, Spiegel, Handtuchheizkörper und großformatigen Fliesen. Parkett und Fußbodenheizung runden das Wohlfühlambiente ab.



### Merkmale

- Ruhige Hoflage mitten im Kiez
- Balkon/Terrasse
- Lichte Raumhöhe bis zu ca. 2,70 m
- Fußbodenheizung & Echtholzparkett
- Sanitärausstattung von hochwertigen Markenherstellern
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Einbauküche inklusive
- Aufzug
- Kellerabteil
- Nachhaltige Bauweise und Dachbegrünung
- Wärmepumpe
- Fahrradstellplätze

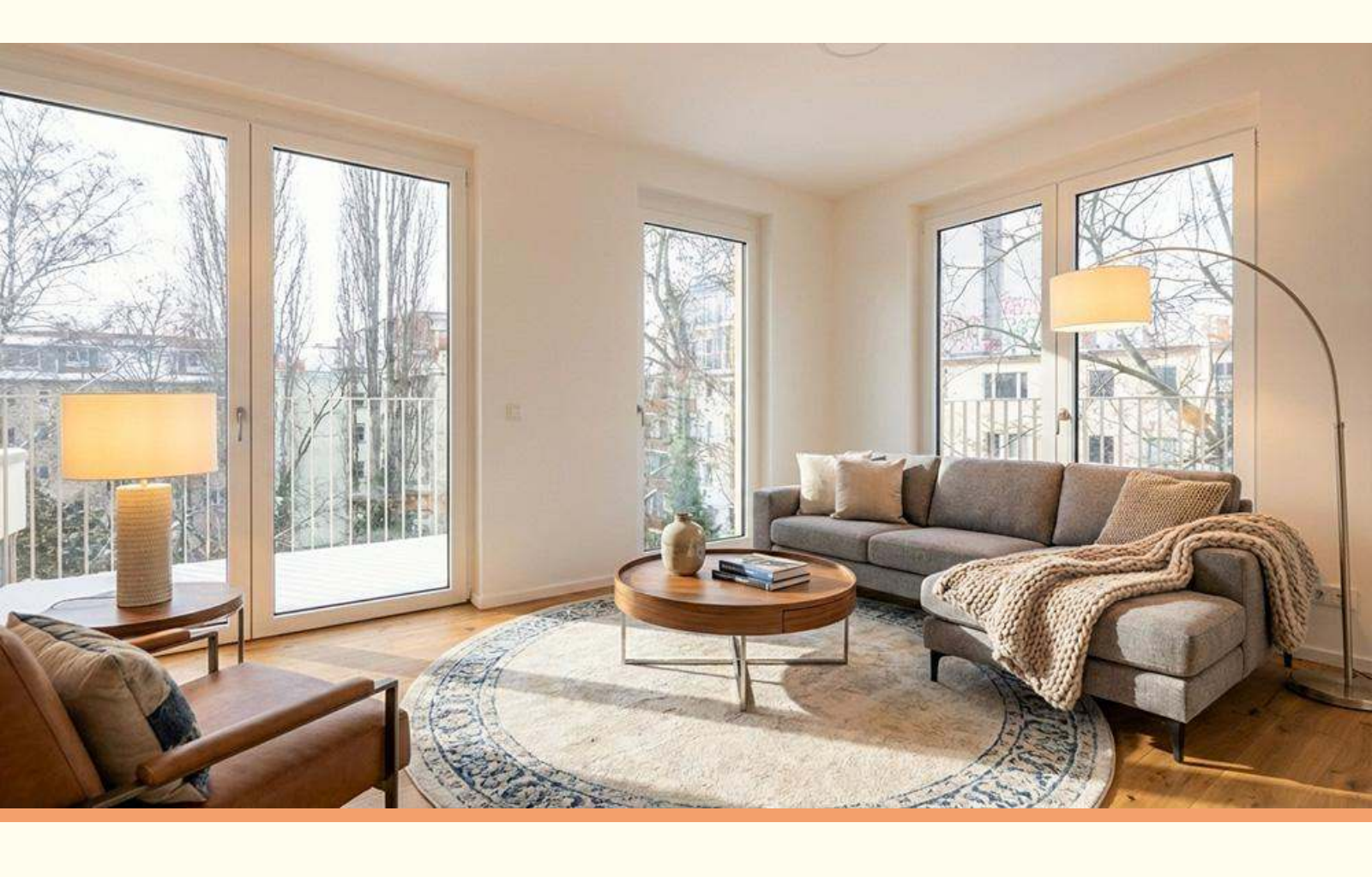


### Lage

Das Projekt Wiener Straße 44 liegt in einem gewachsenen Kreuzberger Kiez und verbindet Dank seiner Hoflage die Dynamik der Großstadt mit Rückzugsorten im Grünen. Hier wohnt es sich entspannt und urban zugleich - perfekt für Menschen, die urbanen Komfort und hohe Lebensqualität gleichermaßen schätzen.

Nur wenige Schritte sind es in den Görlitzer Park mit Spazierwegen, Spielplatz und Kinderbauernhof. Schnell erreicht sind auch die Lohmühleninsel sowie das Paul-Lincke-Ufer und das Maybachufer, das vom Lifestyle Magazin Time out kürzlich zu einer der coolsten Straßen weltweit gewählt wurde. Auf dem Spazierweg am Landwehrkanal lässt es sich das ganze Jahr über flanieren, Sport treiben und auf dem berühmten Wochenmarkt stöbern.

Zahlreiche Restaurants und Bars laden zum Verweilen ein und sind ideale Ausgangspunkte, um ins bunte Kreuzberger Nachtleben zu starten. Auch Familien fühlen sich in der Gegend um die Wiener Straße 44 wohl: In direkter Nähe erreichen sie Kitas, Grund- und weiterführende Schulen sowie mehrere Spielplätze.



### Lage-Highlights

- 7 Gehminuten zum Paul-Lincke-Ufer und Maybachufer
- 12 Gehminuten zum Görlitzer Bahnhof (U1, U3)
- 5 Minuten mit dem Fahrrad zur Markthalle Neun
- 7 Minuten mit dem Fahrrad zum Treptower Park
- 25 Autominuten zum Hauptstadtflughafen BER

