

Gartenwohnung mit Seltenheitswert – Ruhe, Grün & perfekte Anbindung in 1210 Wien



Objektnummer: 310

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,93 m ²
Gesamtfläche:	40,93 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	52,80 m ²
Keller:	4,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,79
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	153,97 €
USt.:	22,83 €
Infos zu Preis:	

Tiefparagenplatz zusätzlich € 30.000,--

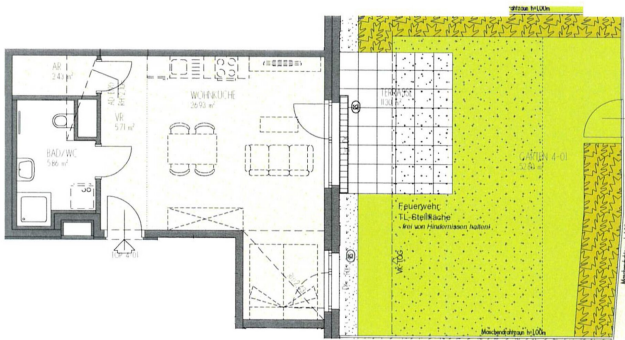
Provisionsangabe:

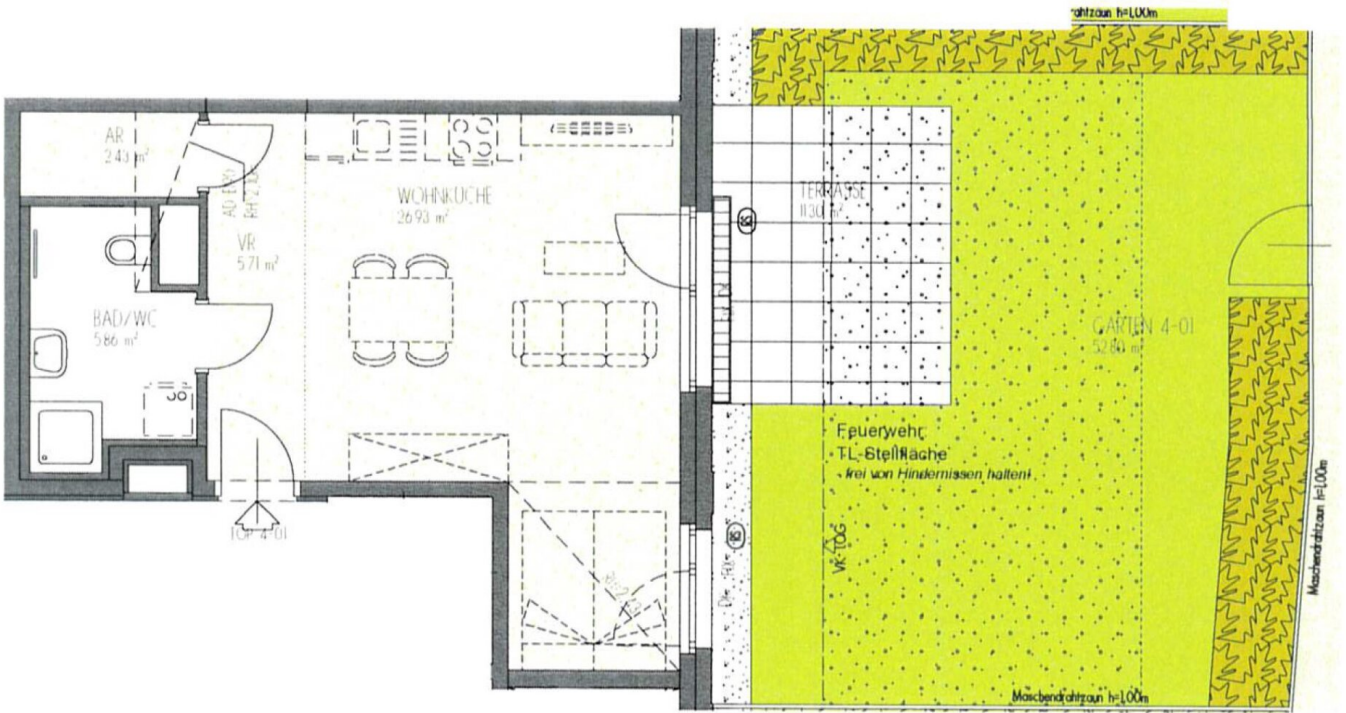
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





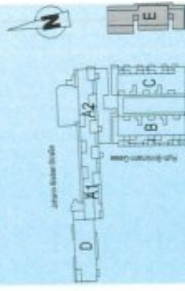




Willkommen daheim.

WOHNEN AM MARCHFELDKANAL
 stadt_land_fluss_...
 1210 Wien, Ruhr-Britannica-Corso 1 / Stiege 3-4

ÜBERSICHTSPLAN EG

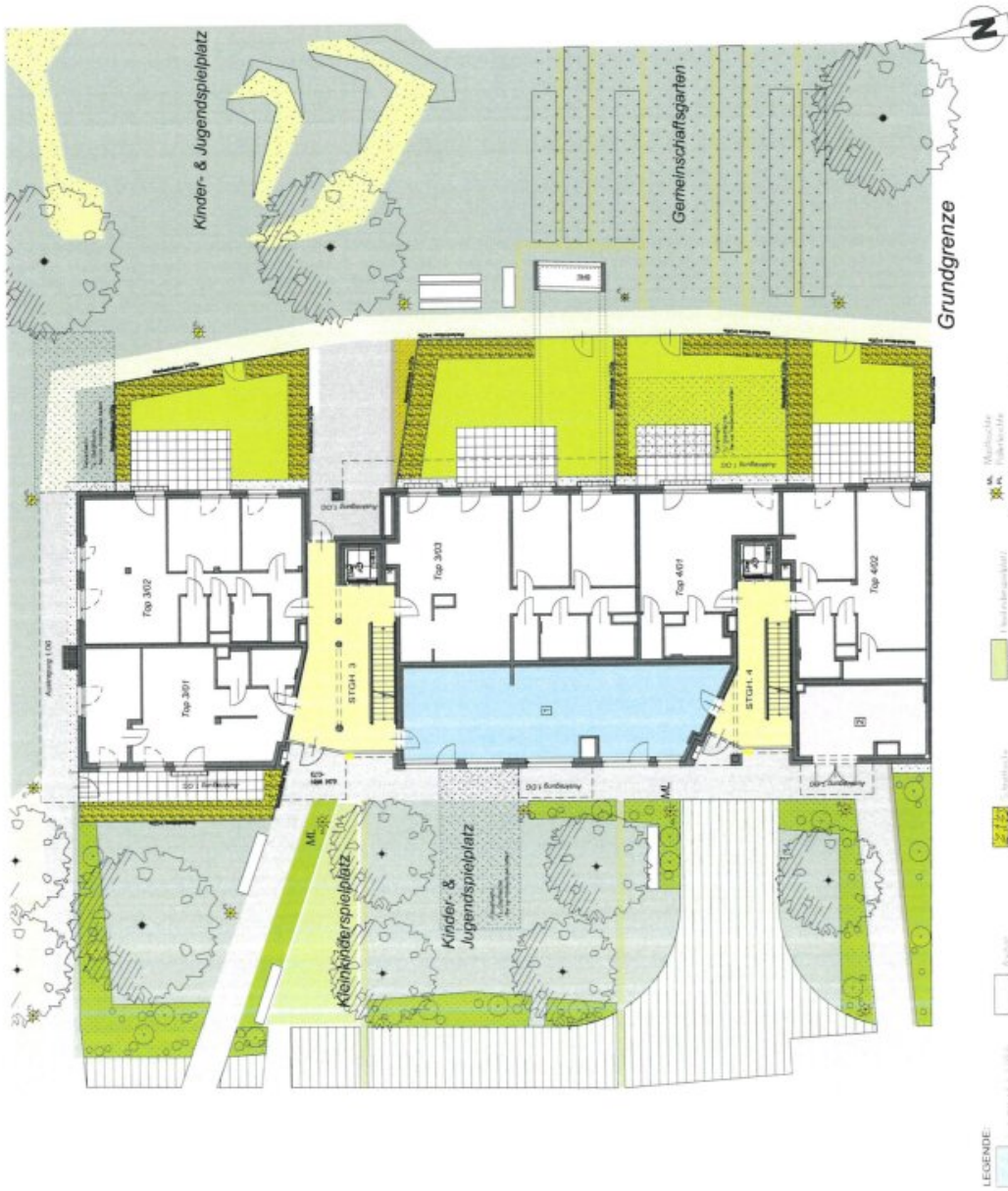


ÖVW
 Bauträger GmbH

1210 Wien | Euphratgasse/Lände 95-54
 Tel. 01 9038 14 38

PLANSTAND: 11.03.2019

SYNN
 architekten

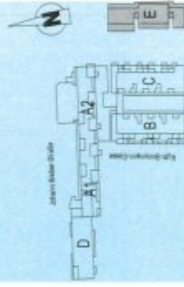


- LEGENDE:**
- Fenster (1:1/2/3)
 - Giebel
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 - Terrassen (1/2/3)
 -

Willkommen daheim.

WOHNEN AM MARCHFELDKANAL
 stadt_land_fluss_
 Z10 Wien, Rauh-Braunm-Gasse 1 / Stiege 3+4

ÜBERSICHTSPLAN UG



ÖVW
 Bauträger GmbH

1200 Wien | Eighthaus | Lände 55-54
 Tel. 01 908 14 38

PLANSTAND 18.03.2020

SYN
 architekten



- LEGENDE:
- E-Zählerplan
 - Stiegenhaus 3+4
 - E-Zählerplan
 - 154 Hauslader
 - 155 Hebeanlage
 - 156 Technikraum
 - 157 BRE - Brandabschirmung
 - E-Zählerplan
 - 2 Hebeanlage
 - 158 Technikraum
 - 159 BRE - Brandabschirmung
 - 160 Technikraum
 - 161 BRE - Brandabschirmung
 - 162 Technikraum
 - 163 BRE - Brandabschirmung
 - 164 Technikraum
 - 165 BRE - Brandabschirmung
 - 166 Technikraum
 - 167 BRE - Brandabschirmung
 - 168 Technikraum
 - 169 BRE - Brandabschirmung
 - 170 Technikraum
 - 171 BRE - Brandabschirmung
 - 172 Technikraum
 - 173 BRE - Brandabschirmung
 - 174 Technikraum
 - 175 BRE - Brandabschirmung
 - 176 Technikraum
 - 177 BRE - Brandabschirmung
 - 178 Technikraum
 - 179 BRE - Brandabschirmung
 - 180 Technikraum
 - 181 BRE - Brandabschirmung
 - 182 Technikraum
 - 183 BRE - Brandabschirmung
 - 184 Technikraum
 - 185 BRE - Brandabschirmung
 - 186 Technikraum
 - 187 BRE - Brandabschirmung
 - 188 Technikraum
 - 189 BRE - Brandabschirmung
 - 190 Technikraum
 - 191 BRE - Brandabschirmung
 - 192 Technikraum
 - 193 BRE - Brandabschirmung
 - 194 Technikraum
 - 195 BRE - Brandabschirmung
 - 196 Technikraum
 - 197 BRE - Brandabschirmung
 - 198 Technikraum
 - 199 BRE - Brandabschirmung
 - 200 Technikraum
 - 201 BRE - Brandabschirmung
 - 202 Technikraum
 - 203 BRE - Brandabschirmung
 - 204 Technikraum
 - 205 BRE - Brandabschirmung
 - 206 Technikraum
 - 207 BRE - Brandabschirmung
 - 208 Technikraum
 - 209 BRE - Brandabschirmung
 - 210 Technikraum
 - 211 BRE - Brandabschirmung
 - 212 Technikraum
 - 213 BRE - Brandabschirmung
 - 214 Technikraum
 - 215 BRE - Brandabschirmung
 - 216 Technikraum
 - 217 BRE - Brandabschirmung
 - 218 Technikraum
 - 219 BRE - Brandabschirmung
 - 220 Technikraum
 - 221 BRE - Brandabschirmung
 - 222 Technikraum
 - 223 BRE - Brandabschirmung
 - 224 Technikraum
 - 225 BRE - Brandabschirmung
 - 226 Technikraum
 - 227 BRE - Brandabschirmung
 - 228 Technikraum
 - 229 BRE - Brandabschirmung
 - 230 Technikraum
 - 231 BRE - Brandabschirmung
 - 232 Technikraum
 - 233 BRE - Brandabschirmung
 - 234 Technikraum
 - 235 BRE - Brandabschirmung
 - 236 Technikraum
 - 237 BRE - Brandabschirmung
 - 238 Technikraum
 - 239 BRE - Brandabschirmung
 - 240 Technikraum
 - 241 BRE - Brandabschirmung
 - 242 Technikraum
 - 243 BRE - Brandabschirmung
 - 244 Technikraum
 - 245 BRE - Brandabschirmung
 - 246 Technikraum
 - 247 BRE - Brandabschirmung
 - 248 Technikraum
 - 249 BRE - Brandabschirmung
 - 250 Technikraum
 - 251 BRE - Brandabschirmung
 - 252 Technikraum
 - 253 BRE - Brandabschirmung
 - 254 Technikraum
 - 255 BRE - Brandabschirmung
 - 256 Technikraum
 - 257 BRE - Brandabschirmung
 - 258 Technikraum
 - 259 BRE - Brandabschirmung
 - 260 Technikraum
 - 261 BRE - Brandabschirmung
 - 262 Technikraum
 - 263 BRE - Brandabschirmung
 - 264 Technikraum
 - 265 BRE - Brandabschirmung
 - 266 Technikraum
 - 267 BRE - Brandabschirmung
 - 268 Technikraum
 - 269 BRE - Brandabschirmung
 - 270 Technikraum
 - 271 BRE - Brandabschirmung
 - 272 Technikraum
 - 273 BRE - Brandabschirmung
 - 274 Technikraum
 - 275 BRE - Brandabschirmung
 - 276 Technikraum
 - 277 BRE - Brandabschirmung
 - 278 Technikraum
 - 279 BRE - Brandabschirmung
 - 280 Technikraum
 - 281 BRE - Brandabschirmung
 - 282 Technikraum
 - 283 BRE - Brandabschirmung
 - 284 Technikraum
 - 285 BRE - Brandabschirmung
 - 286 Technikraum
 - 287 BRE - Brandabschirmung
 - 288 Technikraum
 - 289 BRE - Brandabschirmung
 - 290 Technikraum
 - 291 BRE - Brandabschirmung
 - 292 Technikraum
 - 293 BRE - Brandabschirmung
 - 294 Technikraum
 - 295 BRE - Brandabschirmung
 - 296 Technikraum
 - 297 BRE - Brandabschirmung
 - 298 Technikraum
 - 299 BRE - Brandabschirmung
 - 300 Technikraum













Objektbeschreibung

? **Gartenwohnung mit Seltenheitswert – Ruhe, Grün & perfekte Anbindung in 1210 Wien**

Ruth-Brinkmann-Gasse 1/4/1, EG – 1210 Wien

Ankommen, durchatmen, zuhause sein: Diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung vereint alles, was man sich heute wünscht – durchdachte Architektur, private Freiflächen und eine Lage, die Ruhe und Stadt perfekt verbindet.

Auf rund **40 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein optimal geschnittener Grundriss ohne Platzverlust. Das Herzstück ist die **großzügige Wohnküche mit ca. 26,9 m²** – lichtdurchflutet, offen und vielseitig nutzbar. Hier entstehen Wohnmomente: vom entspannten Feierabend auf der Couch bis zum Dinner mit Freunden.

Der wahre Luxus beginnt draußen:

Ihre eigene Terrasse (ca. 11,3 m²) und der private Garten (ca. 52,8 m²) schaffen eine seltene Kombination aus Wohnung und Hausgefühl. Ob Frühstück im Grünen, Homeoffice an der frischen Luft oder laue Sommerabende – hier lebt man einfach besser.

Die Highlights im Überblick:

- Großzügige Wohnküche mit idealer Möblierbarkeit
- Direkter Zugang zu Terrasse & Eigengarten
- Modernes Bad mit Dusche & WC
- Praktischer Abstellraum
- Freundlicher Eingangsbereich mit guter Struktur
- Erdgeschosslage – bequem und barrierearm erreichbar

Lage & Infrastruktur – alles, was zählt, in Ihrer Nähe:

Die Wohnung liegt in einer angenehm ruhigen Wohnstraße in **Floridsdorf (1210 Wien)** – ideal für alle, die Entspannung suchen, aber auf nichts verzichten wollen.

- **Öffentliche Anbindung:** Schnell erreichbar – perfekte Verbindung Richtung Stadtzentrum
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken in unmittelbarer Umgebung
- **Freizeit & Natur:** Donauinsel, Grünflächen und Radwege in kurzer Distanz
- **Familienfreundlich:** Schulen, Kindergärten und Spielplätze in der Nähe

Für wen ist diese Wohnung perfekt?

- Singles & Paare, die Wert auf Lebensqualität legen
- Stadtmenschen mit Wunsch nach Grünraum
- Anleger, die eine stark nachgefragte Wohnform suchen

Fazit:

Eine Gartenwohnung in dieser Größe, mit dieser Freifläche und in dieser Lage ist eine echte Rarität. Wer hier nicht zugreift, wartet lange auf eine vergleichbare Gelegenheit.

? **Jetzt besichtigen und verlieben.**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap