

Neuwertige Gartenwohnung mit Terrasse und 2 Garagenplätze



Objektnummer: 1705

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &
Projektierung**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3011 Untertullnerbach |
| Baujahr: | 2019 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 95,41 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 61,00 m ² |
| Keller: | 5,59 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 29,23 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Kaufpreis: | 440.000,00 € |
| Betriebskosten: | 285,48 € |
| Heizkosten: | 69,60 € |
| USt.: | 40,80 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner













| | |
|--------------|---------------------|
| Wohnküche | 41,02m ² |
| Schlafzimmer | 17,98m ² |
| Kinderzimmer | 15,99m ² |
| Vorraum | 7,51m ² |
| Bad | 6,89m ² |
| WC | 3,36m ² |
| Abstellraum | 2,66m ² |
| Terrasse | 24,30m ² |

Nettofläche:
 Top-2 ca: 95,00m²

Nettofläche:
 Eigengarten ca: 61,00m²



Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Stil: 3 Zimmer, Terrasse & 2 Garagenplätze in Untertullnerbach

Ein Platz zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen – diese wunderschöne Gartenwohnung in Untertullnerbach vereint modernen Wohnkomfort mit der Ruhe des Wienerwalds. Ideal für alle, die das Grüne lieben, aber auf städtische Anbindung nicht verzichten möchten.

Zum Bahnhof Untertullnerbahnhof sind es nur ein paar Minuten.

Ihr privates Refugium mit Garten

Mit rund **95 m² Wohnfläche**, **3 hellen Zimmern** und einer **Südost-Terrasse** samt **61 m² Garten** bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt. Ob Frühstück im Freien, Sonnenbaden oder Gärtnern – hier leben Sie mit der Natur und doch in komfortabler Reichweite zu Wien.

Highlights im Überblick

- ca. 95 m² Wohnfläche – **zentral begehbar**
- ca. 24 m² Terrasse + ca. 61 m² Eigengarten – sonnige Südostlage
- 3 Zimmer – vielseitig nutzbar für Wohnen, Arbeiten & Gäste
- Bad mit Fenster & Badewanne
- Separates WC
- **Moderne Einbauküche**
- **Fußbodenheizung**
- Rollläden & Schallschutzfenster
- **Barrierefrei**, Lift vorhanden
- **2 Tiefgaragenplätze** inklusive
- Kellerabteil & Abstellraum

Diese Gartenwohnung lässt Herzen höherschlagen – bei Fragen oder zur Besichtigung rufen Sie mich einfach an: Richard Gstettner, 0676 312 11 80

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap