

Exklusive Gartenwohnung - Green Panorama, Eleganz trifft Ruhe!



Ansicht Außen I

Objektnummer: 24416

Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,65 m ²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Garten:	86,45 m ²
Keller:	13,05 m ²
Kaufpreis:	899.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH
Trubelgasse 7/5-5a
1030 Wien

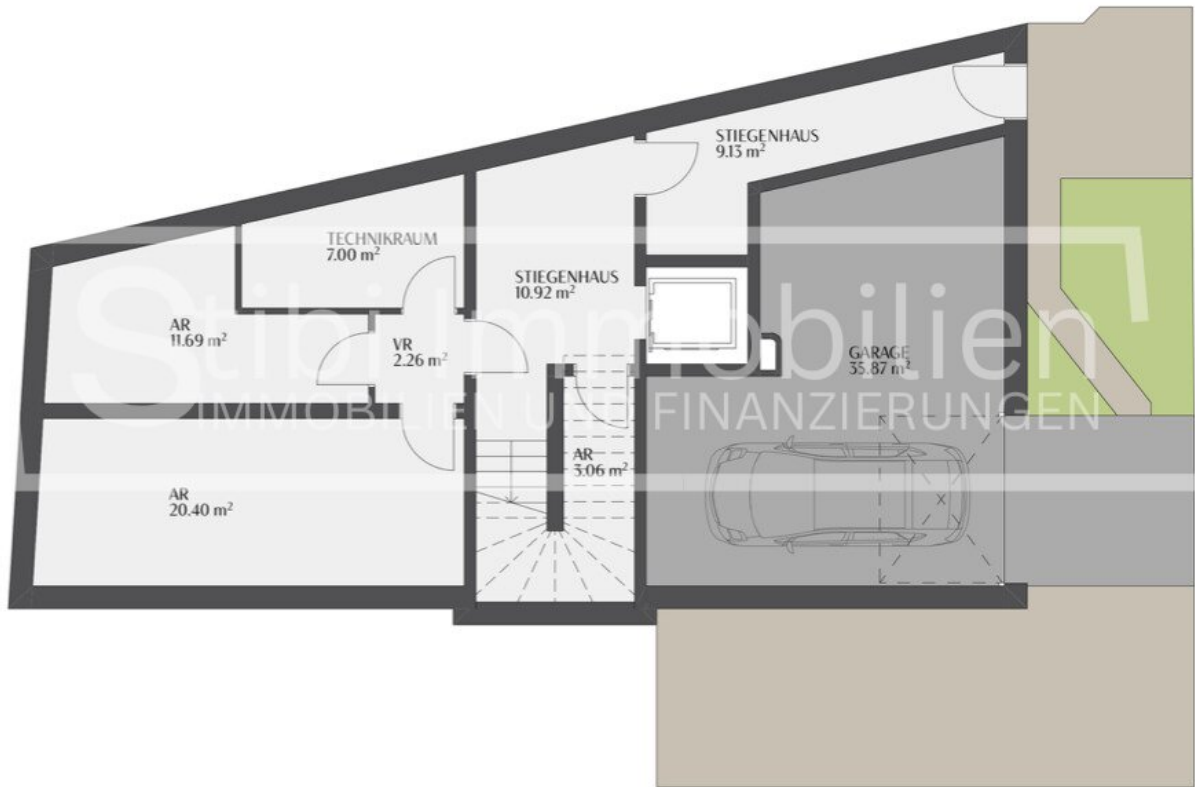
T +43 1 954 00 32
H +43 664 175 48 18
F +43 1 954 003 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Luxuriöses Wohnen am Stadtrand – Exklusive Gartenwohnung im 14. Bezirk

Inmitten einer der grünsten Lagen Wiens, an der Stadtgrenze zu Mauerbach, entsteht ein Wohnprojekt der absoluten Luxusklasse. Diese hochwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung kombiniert moderne Architektur, erstklassige Ausstattung und naturnahes Wohnen auf höchstem Niveau.

Entworfen wurde das Projekt vom international ausgezeichneten Architekturbüro Daneshgar, bekannt für seine klaren Linien, hochwertige Materialwahl und visionäre Planung. Die Umsetzung erfolgt durch die renommierte Kärntner Baufirma M&R, die für höchste Bauqualität und Präzision steht.

Die Fertigstellung ist für Ende 2025 / Anfang 2026 geplant.

Auf rund 95 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvoller Grundriss mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer samt offener Wohnküche, zwei ruhigen Schlafzimmern sowie einem luxuriösen Badezimmer. Bodentiefe Fensterflächen holen das Grün der Umgebung direkt in Ihre Wohnräume.

Ein absolutes Highlight ist der private Garten mit ca. 86 m², der Erholung und Privatsphäre inmitten der Natur bietet.

Ausstattungsdetails, die begeistern:

- Fußbodenheizung und Deckenkühlung für höchsten Wohnkomfort
- Smart Home System von GIRA – intelligente Steuerung von Licht, Klima & mehr

- Elegante Parkettböden, edle Oberflächen
- Design-Badezimmer mit Ausstattung von Villeroy & Boch
- Großer Kellerraum
- Eigener PKW-Stellplatz

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 95 m²
- Gartenfläche: ca. 86 m²
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Ruhige, grüne Lage am Stadtrand
 - Großzügige Fensterflächen (Internorm-Fenster) mit herrlichem Ausblick
- Geplante Fertigstellung: Ende 2025 / Anfang 2026
- Entworfen vom preisgekrönten Architekturbüro Daneshgar
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Smart Home System von GIRA
 - KNX-Bussystem zur Steuerung von Licht, Heizung, Klimatisierung und Beschattung
- Hochwertige Badezimmerausstattung von Villeroy & Boch
- Kellerraum und PKW-Stellplatz inklusive

Ein Rückzugsort mit Stil – exklusiv, ruhig und dennoch stadtnah.

Mit der Errichtung des Kaufvertrags sowie der treuhändischen Abwicklung wurde Herr Dr. Nestl von der Kanzlei Graff, Nestl & Partner, 1010 Wien, beauftragt.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterliegen dem Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.

Falls Sie eine Finanzierung benötigen würde ich Ihnen gerne behilflich sein.

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stibi-immobilien.at

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner :

Herr Farzin Dadgar

STIBI Immobilien

Tel:[0664/175 48 18](tel:06641754818)

Email:dadgar@stibi-immo.at

www.stibi-immo.at

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://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap