

## **Großzügige 2-Zimmer-Gartenwohnung – ein Ruhepol mit 80 m<sup>2</sup> Außenfläche**



**Objektnummer: 5561/2711**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	388.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

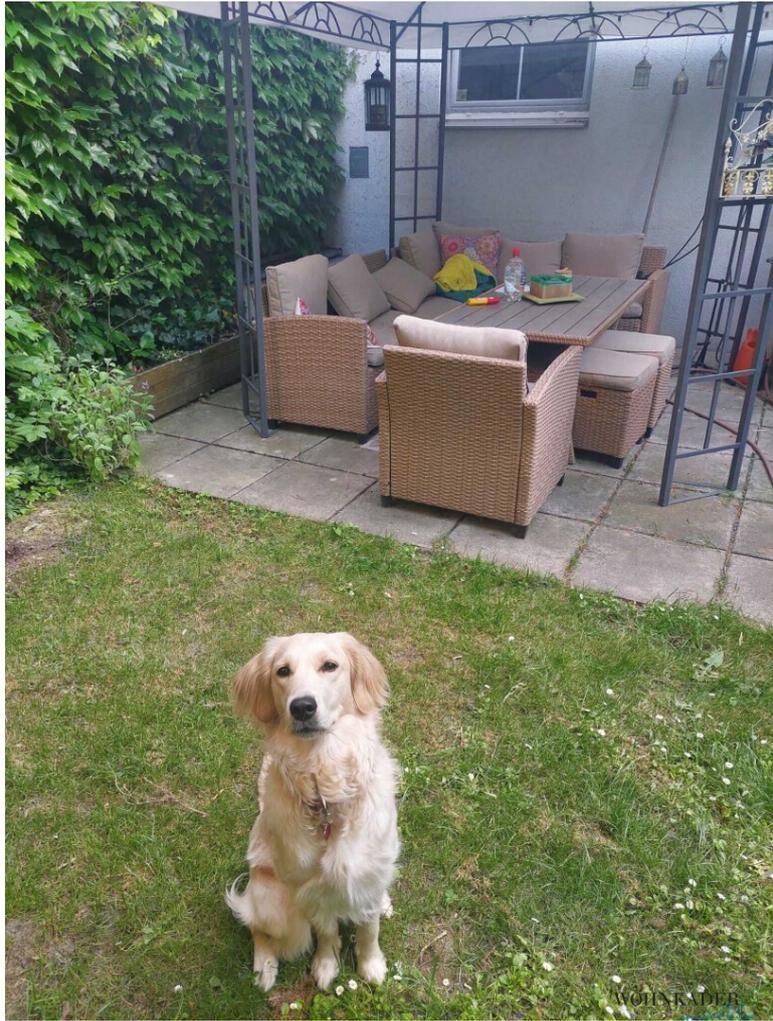
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH



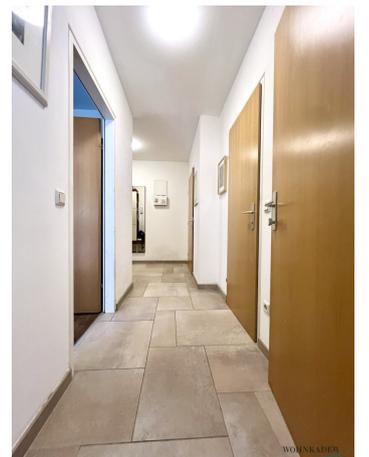






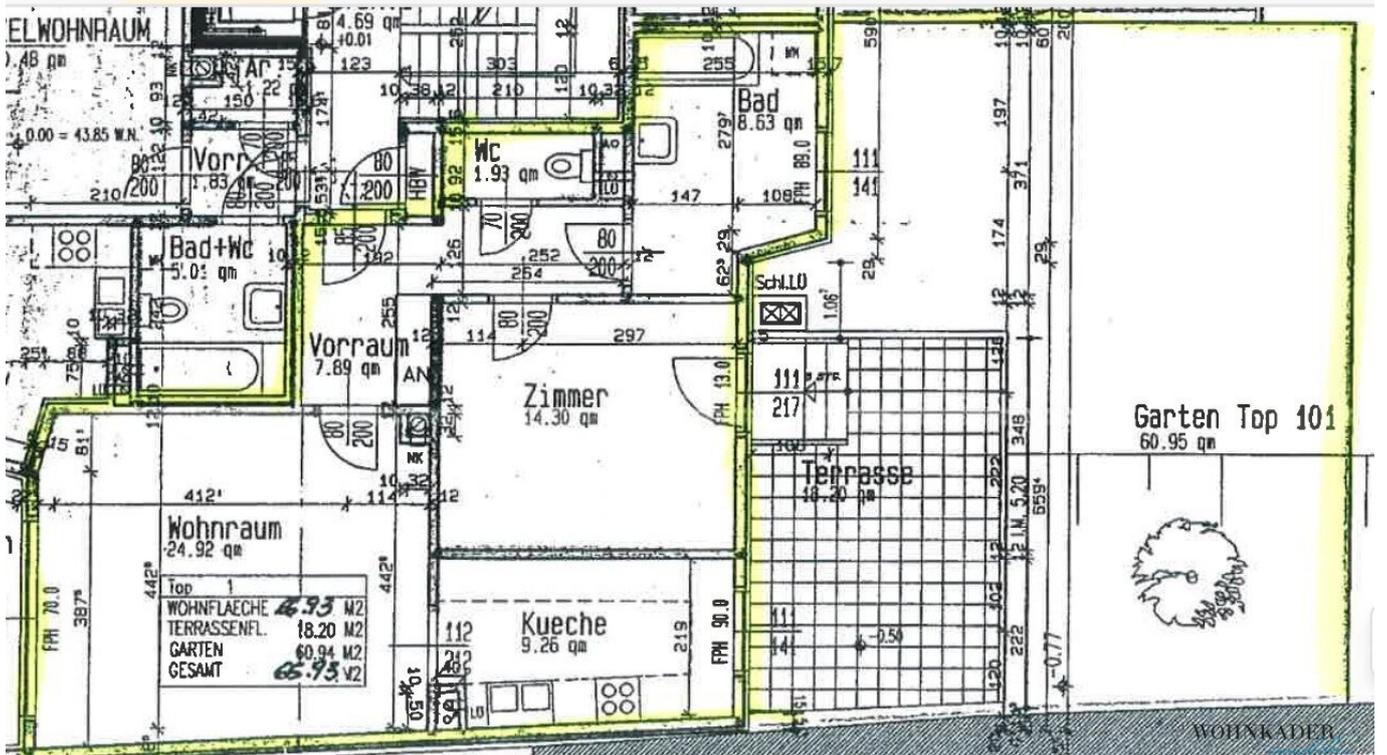












WOHNKADEN

## Objektbeschreibung

### Großzügige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit rund 80 m<sup>2</sup> Freifläche in Ruhelage

Diese attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einer ruhigen Lage des 12. Bezirks und ist in den Innenhof orientiert. Dank ihres durchdachten Grundrisses sowie der weitläufigen Außenflächen vereint sie urbanes Wohnen mit privatem Gartenidyll.

#### Raumaufteilung

Vom Eingangsbereich gelangt man in einen hellen Flur, wo ausreichend Platz für eine Garderobe oder praktische Stauraumlösungen vorhanden ist. Von hier aus führt der Weg geradeaus in den Wohnbereich, an den sich die großzügige Küche mit Blick in den Garten anschließt.

Links vom Eingangsbereich erreichen Sie das separate WC, das komfortable Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie das Schlafzimmer, das über eine elegante Glastür ebenfalls Zugang in den Garten bietet.

#### Der Garten – eine grüne Oase

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der Außenbereich: Eine ca. 18 m<sup>2</sup> große Terrasse und ein anschließender, über 60 m<sup>2</sup> umfassender Garten schaffen insgesamt rund 80 m<sup>2</sup> Freifläche – ein wahres Paradies mitten in der Stadt.

Hier finden Sie Platz für gemütliche Grillabende, eine Chillout-Ecke, einen Whirlpool oder Ihre individuellen Gartenideen. Ob üppige Blumenwiese, bunte Beete oder ein eigener Gemüsegarten – Ihren grünen Vorstellungen sind hier kaum Grenzen gesetzt.

#### Highlights der Wohnung

- Helle, großzügig geschnittene Räume
- Separates WC und Badezimmer mit Fenster
- Glastür vom Schlafzimmer in den Garten
- Terrasse (ca. 18 m<sup>2</sup>) und Garten (ca. 60 m<sup>2</sup>) – insgesamt rund 80 m<sup>2</sup> Freifläche
- Ruhelage, in den Innenhof orientiert

- Nach Absprache sofort beziehbar

## **Haus & Ausstattung**

Ein Garagenplatz kann in der hauseigenen Garage – je nach Verfügbarkeit – angemietet werden (Kosten ca. € 100,-/Monat).

Zusätzlich stehen den Bewohnern eine Waschküche sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Der Wohnung ist außerdem ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zugeordnet.

## **Besichtigung**

Wir bitten um eine vollständige Anfrage und stehen Ihnen sehr gerne für Besichtigungen zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap