

**Urban & entspannt: 2-Zimmer-Gartenwohnung (36m²
Außenfläche) mit perfekter U1-Anbindung**



Objektnummer: 7419/229

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,71 m ²
Nutzfläche:	38,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,17 m ²
Keller:	1,47 m ²
Kaufpreis:	234.900,00 €
Betriebskosten:	71,32 €
Heizkosten:	90,70 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

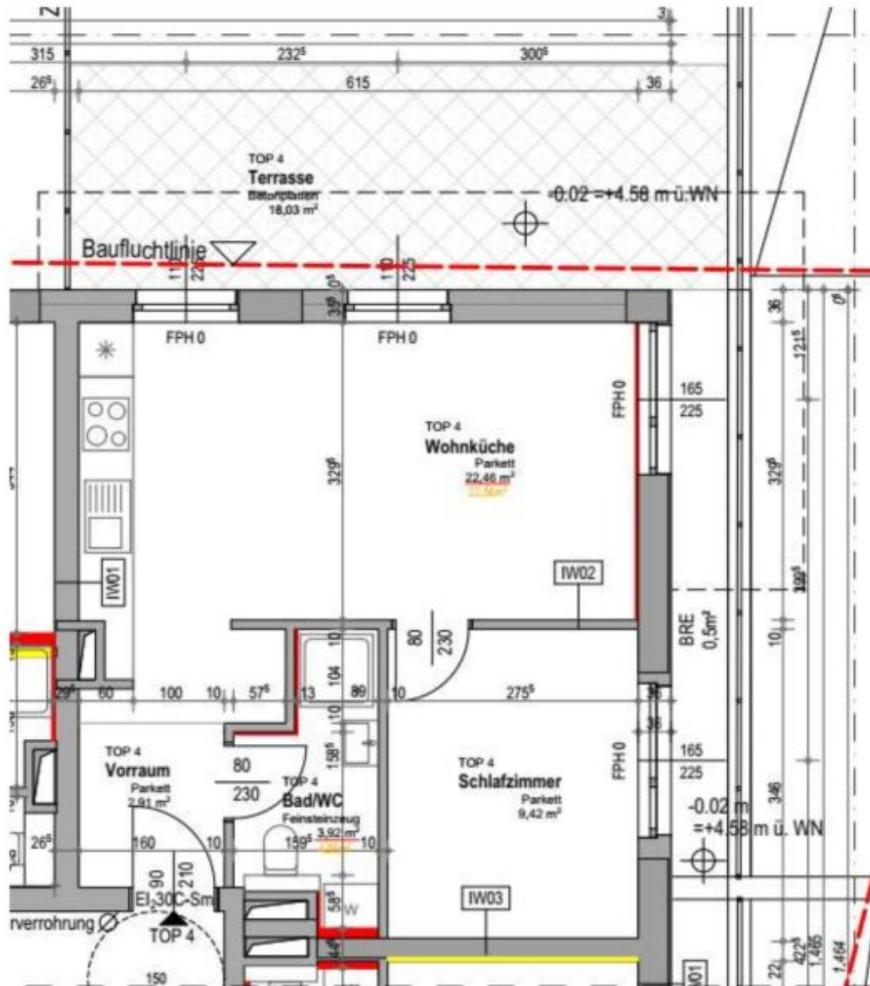
BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH







**BURG
IMMOBILIEN**



Objektbeschreibung

Diese barrierefreie Erdgeschosswohnung in der beliebten Großfeldsiedlung verbindet modernen Wohnkomfort mit dem Vorteil eines eigenen Gartens. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und helle Wohnräume machen dieses Objekt zu einer idealen Wahl für Singles, Paare oder Anleger. Neben der **38,71 m²** großen Nutzfläche bietet diese Einheit eine **18 m² Terrasse** und einen **ca. 18 m² Garten** – ideal für sonnige Stunden im Freien.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Wohnungsdetails

- **Lage:** 1210 Wien – Großfeldsiedlung
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Zimmer:** 2 (Wohnzimmer mit Küchenzeile + Schlafzimmer)
- **Zusatzflächen:** Einlagerungsraum
- **Nutzfläche der Wohnung :** ca. 38,71 m²

Terrasse: ca. 18,03 m²

Garten: ca. 18,17 m²

Raumaufteilung

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit moderner Küchenzeile, Platz für einen Esstisch sowie gemütlichen Wohnbereich
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne
- **Eingangsbereich** mit schönem Einbauschränk und Platz für Garderobe
- **Badezimmer mit WC** – ausgestattet mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und eleganten Fliesen
- **Praktischer Arbeitsbereich** im angrenzenden Flur, clever in die Wand integriert
- **Einlagerungsraum** für zusätzlichen Stauraum

- **Eigengarten mit Nord-/West-Ausrichtung** – perfekt für entspannte Nachmittage und laue Sommerabende

Ausstattung & Highlights

- **Bodentiefe Fenster** für lichtdurchflutete Räume
- **Elektrische Rollläden** in allen Wohnräumen
- **3-fach verglaste Kunststofffenster** für optimale Wärme- und Schalldämmung
- **Fußbodenheizung** – angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- **Parkettböden** in allen Wohnräumen, **Fliesen** im Badezimmer
- **Barrierefreie Bauweise** – komfortables Wohnen für jede Lebenssituation

Diese moderne Gartenwohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die gelungene Raumaufteilung und vor allem durch den eigenen Garten, der als grünes Wohnzimmer zusätzlichen Lebensraum schafft. Der Garten ist ideal zum Entspannen nach einem langen Tag oder für gemütliche Stunden im Freien. Die attraktive Lage in der Großfeldsiedlung mit perfekter Infrastruktur macht dieses Objekt zu einem besonderen Wohnangebot in 1210 Wien.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den

Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap