

**Gestalten Sie jetzt Ihr Gartenparadies! Im Frühling erwacht
dann alles zum Leben**



Objektnummer: 15912

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,64 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	77,88 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 2206915

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









Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Gartenwohnung ist ein Zuhause, das man nicht einfach betritt, sondern spürt. In einer begehrten Lage, umgeben von Grün, wird jeder Tag von der Natur begleitet – vom ersten Licht am Morgen bis zum beruhigenden Rascheln der Blätter am Abend. Hier lebt man nicht nur in Räumen, sondern im Wechselspiel der Jahreszeiten.

Der große Eigengarten öffnet unzählige Möglichkeiten: barfuß durchs Gras laufen, Kinder beim Spielen beobachten, gemeinsame Stunden auf der Terrasse verbringen oder einfach die Stille genießen, während die Natur ihre Geschichten erzählt. Von jedem Zimmer führt ein direkter Ausgang in diesen privaten Rückzugsort, wodurch Innen und Außen miteinander verschmelzen.

Die offene, lichtdurchflutete Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, an dem gekocht, gelacht, gefeiert und gelebt wird. Drei großzügige Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste, Hobbys oder Homeoffice. Zwei Badezimmer sorgen für entspannte Routinen: eines mit Wanne und WC für gemütliche Momente, eines mit Walk-in-Dusche und WC für den schnellen Start in den Tag.

Diese Wohnung ist eine echte Rarität für Familien oder alle, die viel Platz brauchen und Wert auf ein warmes, naturverbundenes Zuhause legen.

Raumaufteilung

Wohnzimmer:

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse sowie dem eigenen Garten – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende.

Zimmer 1:

Helles, freundliches Zimmer mit Zugang zum Garten – perfekt als Schlafzimmer oder ruhiger Rückzugsort.

Zimmer 2:

Ebenfalls garten- und terrassenseitig ausgerichtet – vielseitig nutzbar, etwa als Kinderzimmer

oder Arbeitsraum.

Zimmer 3:

Optimal geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Ankleidezimmer oder Homeoffice eignet – ruhig gelegen mit viel Tageslicht.

Terrasse & Garten:

Die ca. 46,73 m² große Terrasse und der ca. 78 m² große Eigengarten bieten außergewöhnlich viel Platz im Freien – eine grüne Oase direkt vor der Tür. Hier lassen sich Natur und Privatsphäre perfekt verbinden.

Highlights der Wohnung

- Großzügige **Terrasse mit ca. 46,73 m²** – perfekt für sonnige Stunden im Freien
- **Privater Garten mit ca. 78 m²** – grüne Ruheoase direkt vor der Tür
- **Durchdachter Grundriss** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- **Lichtdurchflutete Wohnräume** mit großzügigen Fensterflächen
- **Modernes Wohnambiente** mit hochwertiger Ausstattung

Highlights des Projekts

- **Wohnflächen von ca. 45 m² bis 114 m²**: 2 bis 5 Zimmer – perfekt für Singles, Paare oder Familien.
- **Private Außenbereiche**: Private Außenbereiche: Geräumige Balkone, sonnige Terrassen oder idyllische Eigengärten – alle ausgestattet mit Stromanschluss und Beleuchtung für höchsten Komfort.
- **Hochwertige Ausstattung**: Modernes Design trifft auf erstklassige Materialien.

- **Fußbodenheizung und Kühlung:** Angenehmes Wohnklima in allen Räumen.
- **Echtholzparkett in Wohnräumen und italienisches Feinsteinzeug in den Bädern:** Elegantes, modernes Wohnambiente.
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz mit Funksteuerung (Raffstore)** für maximalen Komfort.
- **Glasfaseranschluss (A1)** für High-Speed-Internet – perfekt für modernes Arbeiten und Entertainment.
- **Wohnungseingangstüren der renommierten Marke Kunex:** Hochwertige Sicherheitstüren, die Stil und maximale Sicherheit vereinen.
- **Innentüren in edlem Design der Marke Nussbaum:** Flächenbündig und stilvoll – ein eleganter Akzent in jedem Raum.
- **PV-Anlage am Dach inkl. Speicher:** Nachhaltig und zukunftsorientiert.
- **Gegensprechanlage mit Videofunktion:** Komfort und Sicherheit vereint.
- **Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen:** Für optimalen Wohnkomfort.
- **3-fach-verglaste Alu-Kunststofffenster von JOSKO:** Energieeffizient und schalldämmend.
- **Barrierefreier Zugang:** Mit einem hochwertigen Lift der Marke Otis.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Eigene Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume.

Lage & Umgebung

Dieses Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen. Die Nähe zu den **Weinbergen von Strebersdorf** und dem **Bisamberg** bietet nicht nur ein malerisches Panorama, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder gemütliche Spaziergänge.

Die **Nahversorgung** ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Marchfeldkanal** lädt zu entspannenden Stunden in der Natur ein – und das nur wenige Minuten von Ihrer Haustür entfernt.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? [+43 664 2206915](tel:+436642206915)

? www.ringsmuth-immobilien.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap