

Erstbezug 2026: Gartenwohnung im Luxusprojekt mit Pool und Outdoorküche



Objektnummer: 7618/858

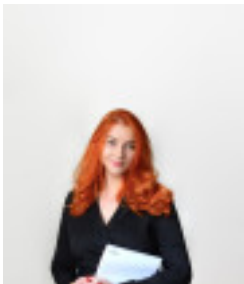
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,61 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	270,21 m²
Kaufpreis:	1.635.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



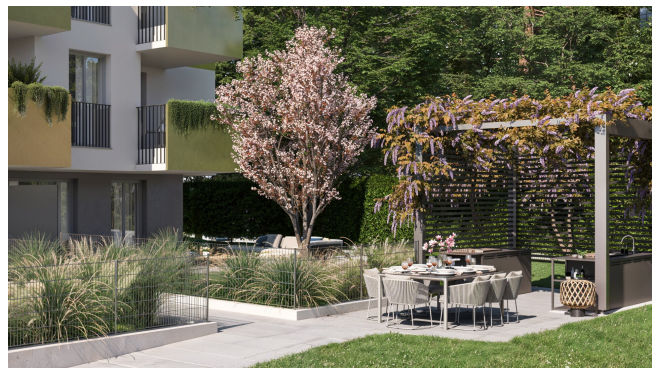
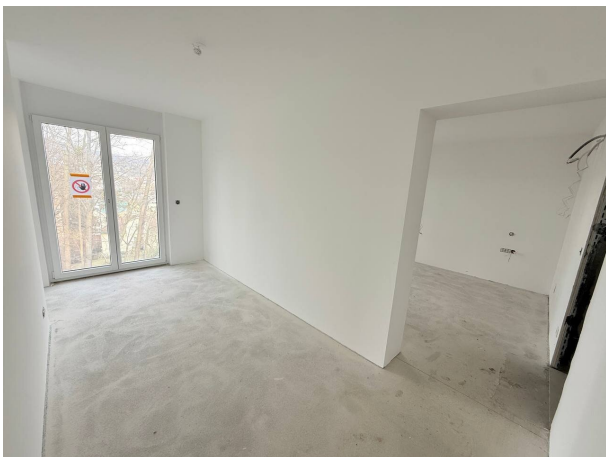
Anastasiia Tomilovych

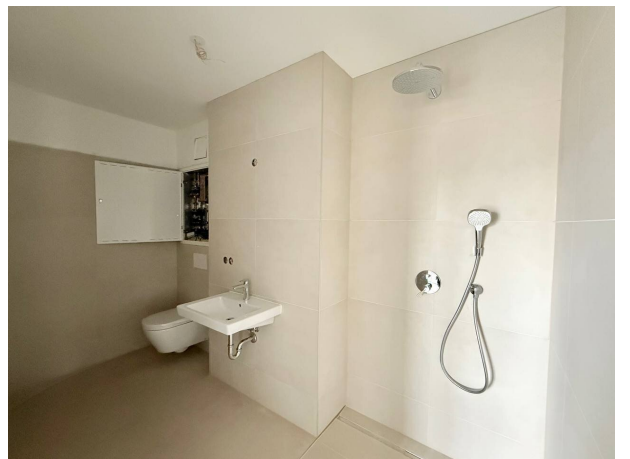
VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

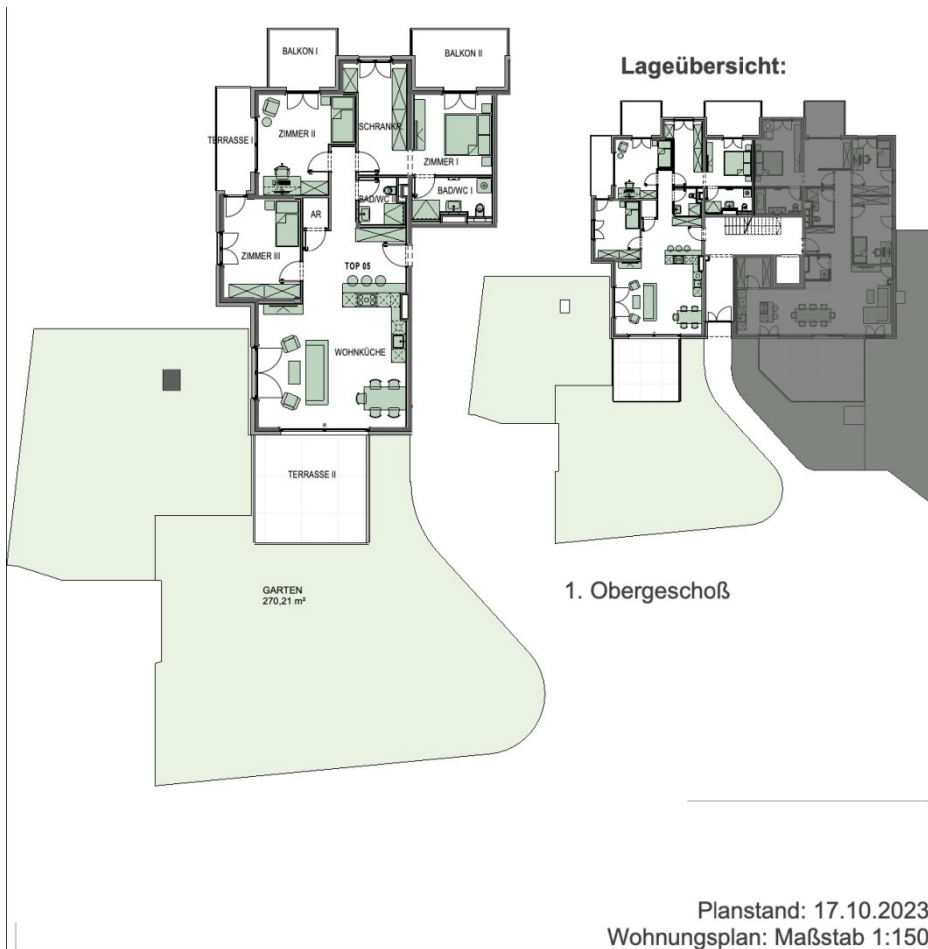
Gerne stehe ich
Verfügung.

zur









TOP 05

Wohnnutzfläche:

Wohnküche	51,18 m ²
Zimmer I	11,59 m ²
Bad/WC I	5,81 m ²
Bad/WC II	3,69 m ²
Zimmer II	15,38 m ²
Zimmer III	13,89 m ²
AR	1,41 m ²
Schrankraum	10,66 m ²
WNFL gesamt:	113,61 m ²

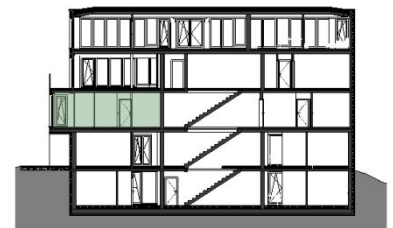
Freifläche:

Balkon I	7,32 m ²
Balkon II	10,00 m ²
Terrasse I	6,68 m ²
Terrasse II	22,62 m ²
Garten	270,21 m ²
Freifläche gesamt:	316,83 m ²

Extras:

Tiefgarage
Allgemeingarten mit Pool u. Outdoorküche
Hundewaschplatz

Lageübersicht:



Schnitt

Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante Wohnung (TOP 05) befindet sich im Erdgeschoß und beeindruckt mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von 113,61 m² sowie weitläufigen Freiflächen. Die Wohnküche mit 51,18 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch die optimal geplante Raumaufteilung viel Platz zum Wohnen, Essen und Entspannen. Die angrenzende Terrasse sowie der Gartenanteil sorgen für ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Licht und Grün.

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer**, die komfortabel und funktional angeordnet sind:

- **Master Bedroom (Zimmer I, 11,59 m²)**: verfügt über ein **eigenes Badezimmer (Bad/WC I, 5,81 m²)** sowie einen **direkt angeschlossenen Schrankraum (10,66 m²)** – ideal als privater Rückzugsbereich.
- **Zimmer II (15,38 m²)**, perfekt geeignet für Kinder, Gäste oder Home-Office.
- **Zimmer III (13,89 m²)**, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die Ausstattung entspricht höchsten Standards:

- Fußbodenheizung und Kühlung über Wärmepumpe
- Dreifachverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischem Raffstore
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- Videogegensprechanlage
- Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Einlagerungsraum
- Tiefgarage im Haus, Stellplätze vorbereitet für E-Ladestationen
- Lift von der Garage bis ins DG
- Neubaustandard auf hohem technischen Niveau

Das Projekt befindet sich aktuell in Bau und wird voraussichtlich **im März 2026 schlüsselfertig übergeben**.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf, Home-Office-Nutzer sowie alle, die modernes Wohnen mit mehreren Freiflächen in einer der besten Lagen des 13. Bezirks schätzen.

Kaufpreis: EUR 1.635.000,--

Stellplatz Kaufpreis: EUR 45.000,--

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

www.vigoimmobilien.at | +43 664 99 877 599

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 <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap