

# **MODERNES 4 ZIMMER KLEINGARTENWOHNHAUS IM GRÜNEN MIT POOL + STELLPLATZ**



**Objektnummer: 7320/484**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

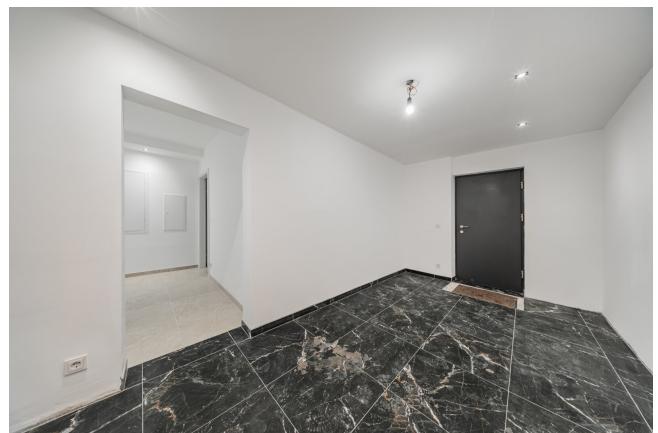
## Ihr Ansprechpartner



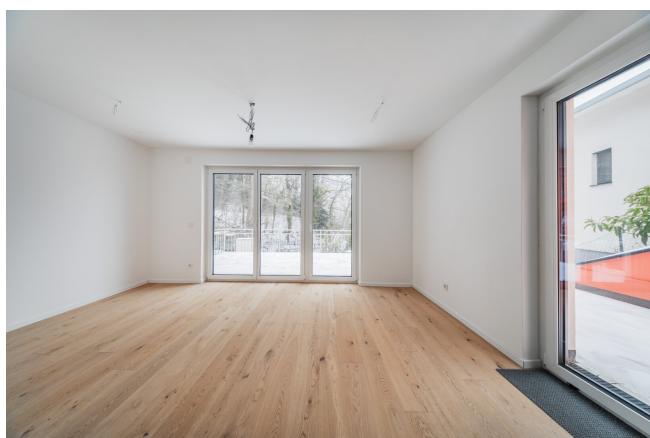
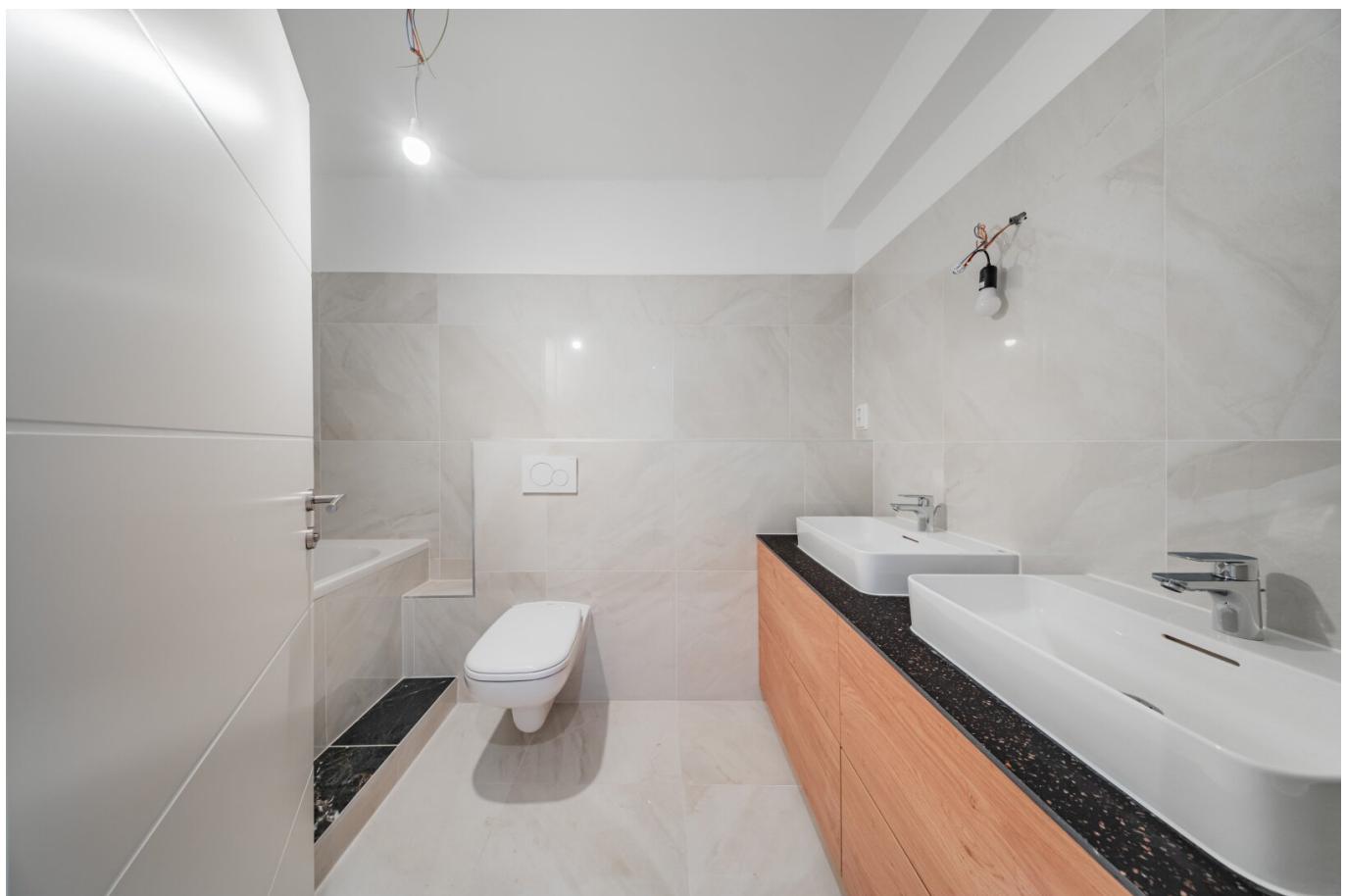
**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730  
H +43 69919473730

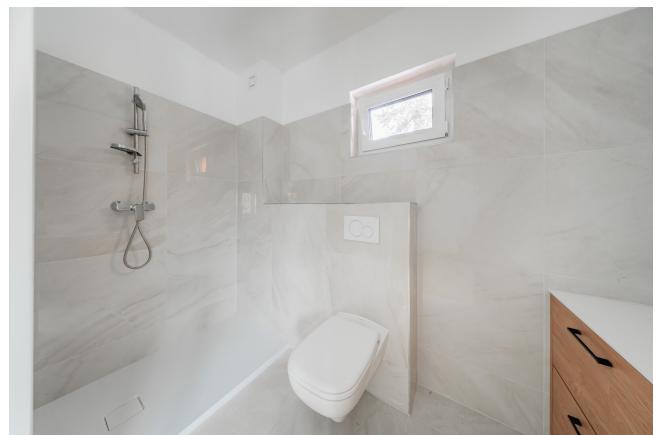
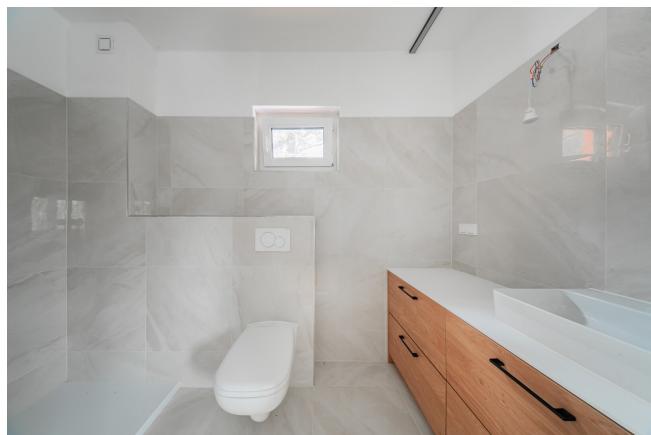


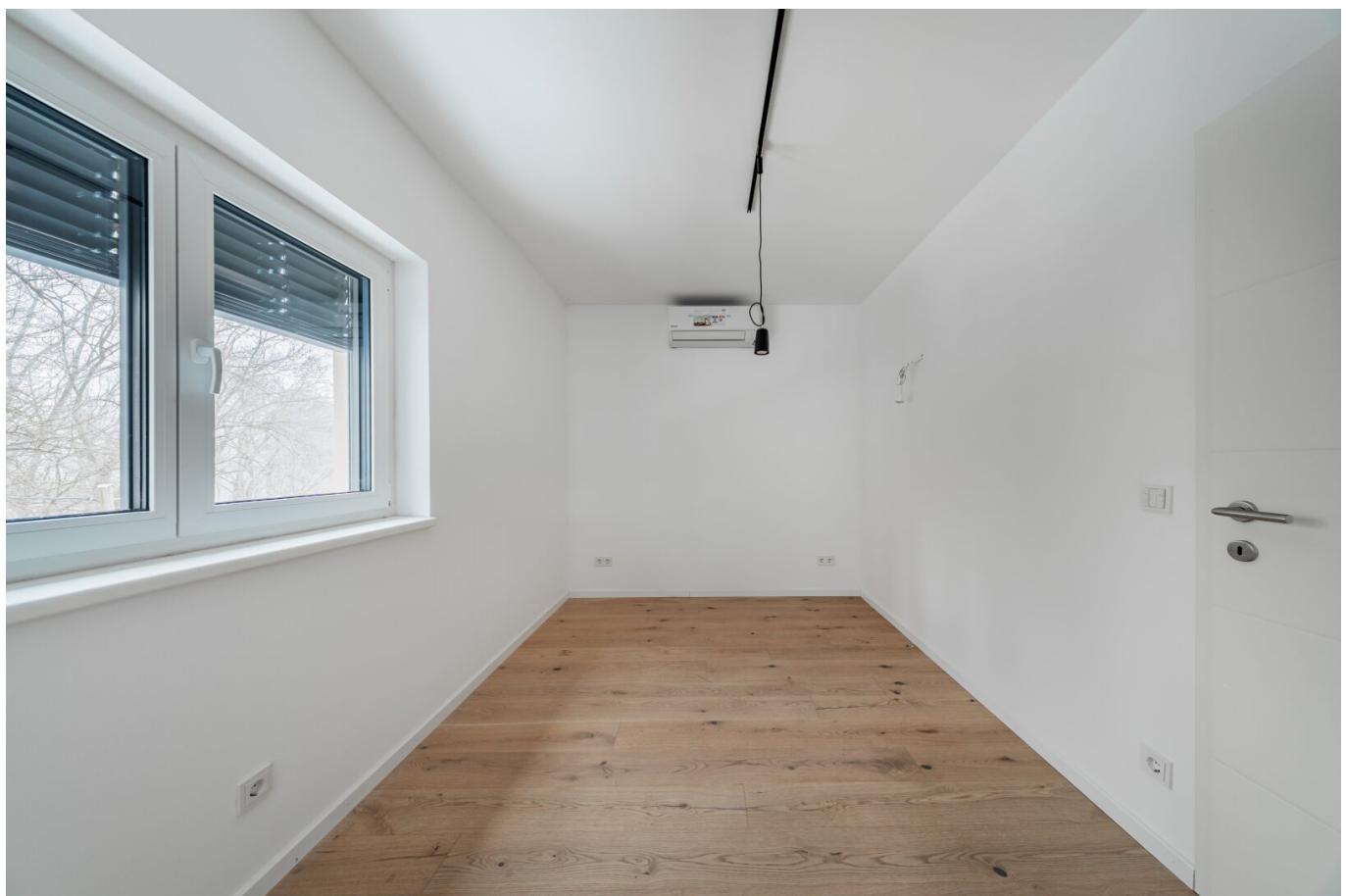




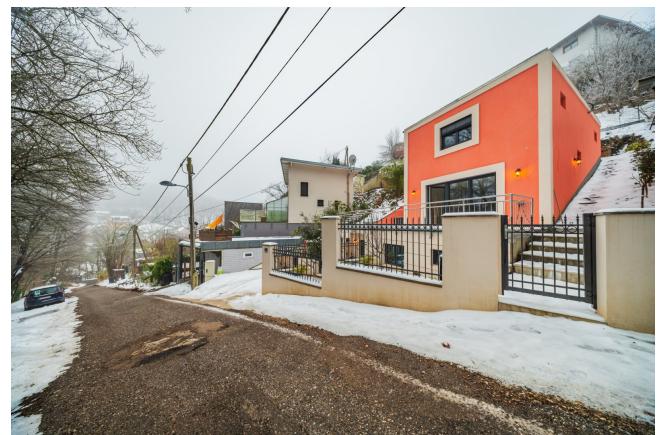
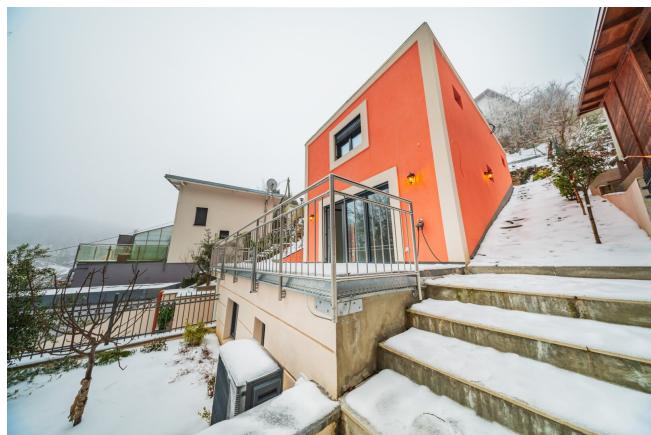






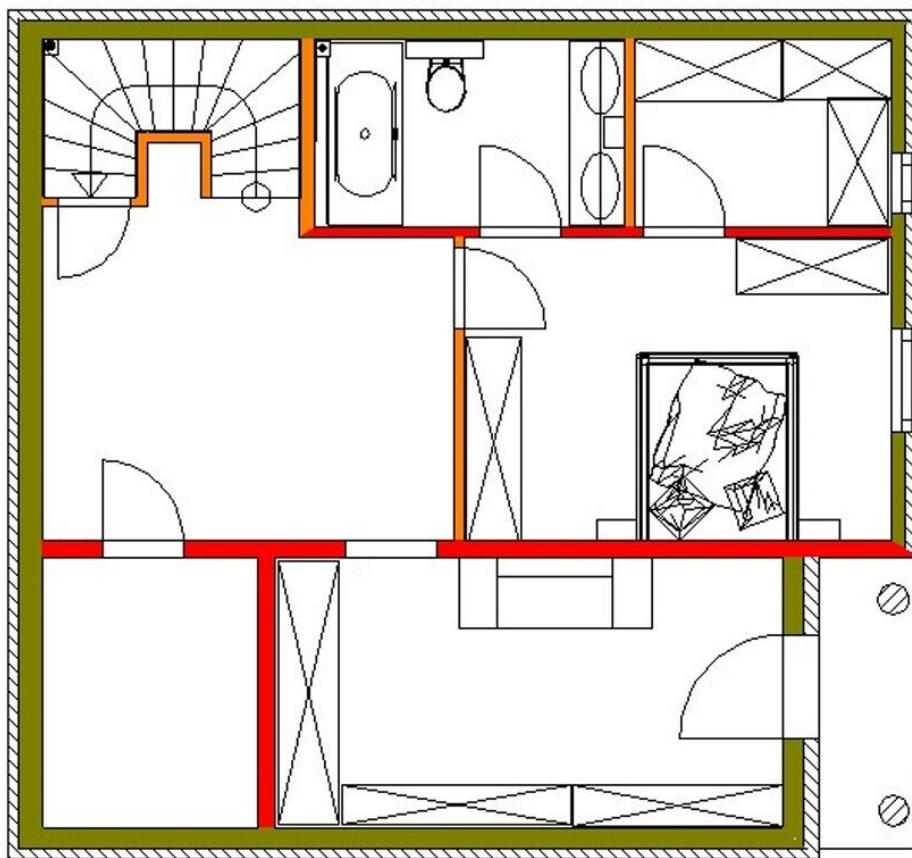




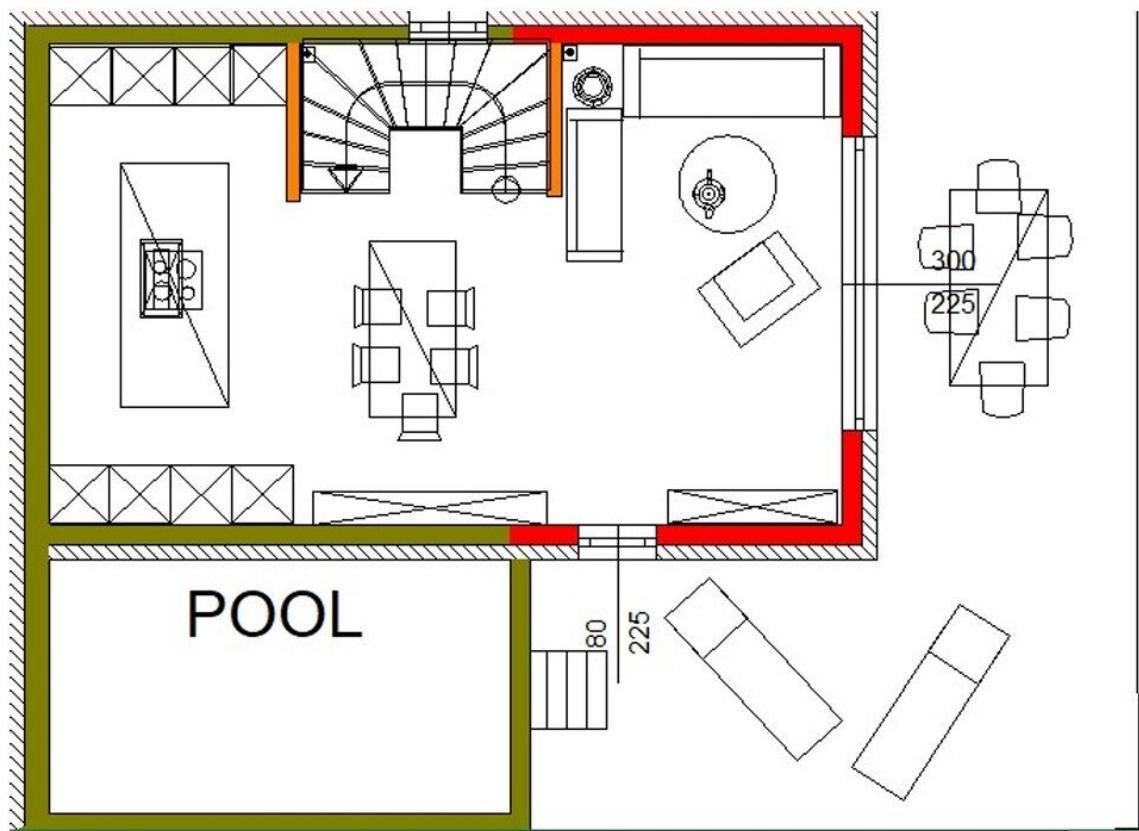




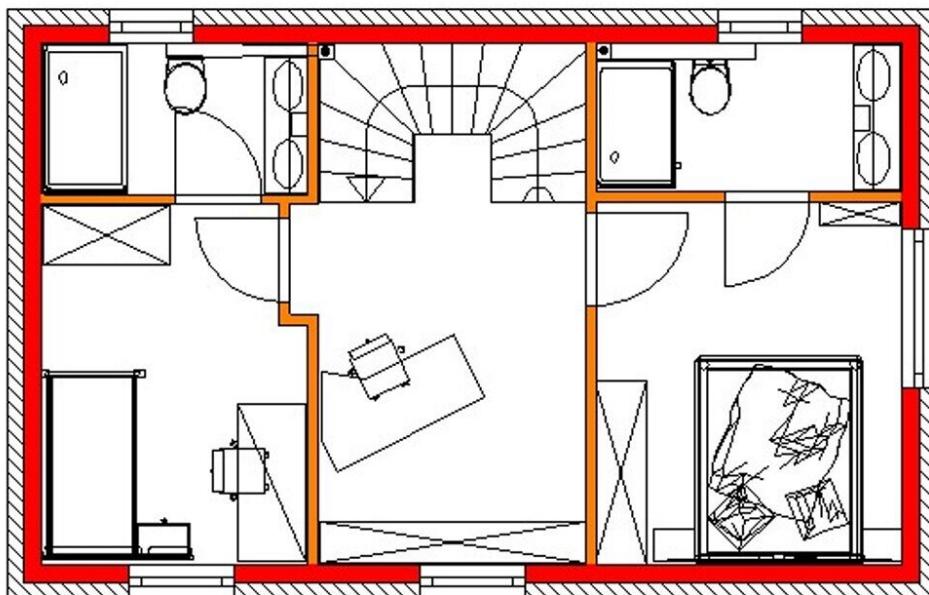
## **Untergeschoss**



## Erdgeschoss



## Obergeschoss



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus auf einem ca. 243 m<sup>2</sup> großen Kleingarten-Grundstück verbindet modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. In ruhiger, grüner Umgebung gelegen und dennoch bestens an die städtische Infrastruktur angebunden, bietet diese Immobilie ein Zuhause für höchste Ansprüche.

Der Neubau überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept. Eine großzügige Terrasse sowie ein privater Pool schaffen ein exklusives Ambiente und laden zum Entspannen ein.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet vier Zimmer, drei Bäder sowie zusätzliche, flexibel nutzbare Räume.

Der unverbaubare Grünstreifen gegenüber sorgt für freie Sicht, Ruhe und ein Gefühl von Weite. Privatsphäre ist hier garantiert!

Die Immobilie wird komplett schlüsselfertig übergeben: Hochwertige Parkettböden, elegante Fliesen, moderne Sanitärausstattung und eine voll eingerichtete Küche unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Hauses. Ein Zuhause, das Komfort, Stil und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

## Aufteilung:

### Erdgeschoss / Eingangsbereich

- Großzügiger Vorräum mit viel Platz für Garderobe und Stauraum
- Raum für individuelle Entfaltung oder ein optionaler Wohnraum
- Unteres Schlafzimmer bzw. Gästezimmer inkl. angrenzendes Badezimmer und Schrankraum

### 1. Obergeschoss / Wohnebene

- Ca. 40 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer als Herzstück des Hauses
- Offen gestaltete Wohnküche mit eleganter Kücheninsel
- Großzügige Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Poolbereich – Erweiterung des Wohnraums ins

Freie

## **2. Obergeschoss / Schlafebene**

- Zwei Schlafzimmer jeweils mit eigenem en-suite Bad
- Zentraler Bereich, ideal als Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum
- Alle Räume inklusive der Bäder mit Fenstern und Klimaanlage
- Helle, freundliche Atmosphäre durch reichlich Tageslicht

### **Besonderheiten & Ausstattung:**

- Ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer
- Garten
- Grünblick
- Terrasse
- uneinsehbarer Swimmingpool
- 2 Stellplätze auf dem Grundstück
- Elektrisches Außenjalousien
- Hochwertige Einbauküche
- moderne Badezimmer mit Tageslicht
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in jedem Zimmer
- Einzigartige Ruhelage in einer der ruhigsten Wohngegenden Wiens

### **Kosten:**

Kaufpreis: EUR 749.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap