

**Exklusive Gartenwohnung mit Terrasse, Eigengarten &
KFZ-Stellplatz – Wohnen mit Hausgefühl**



Objektnummer: 4959

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	200,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	101,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

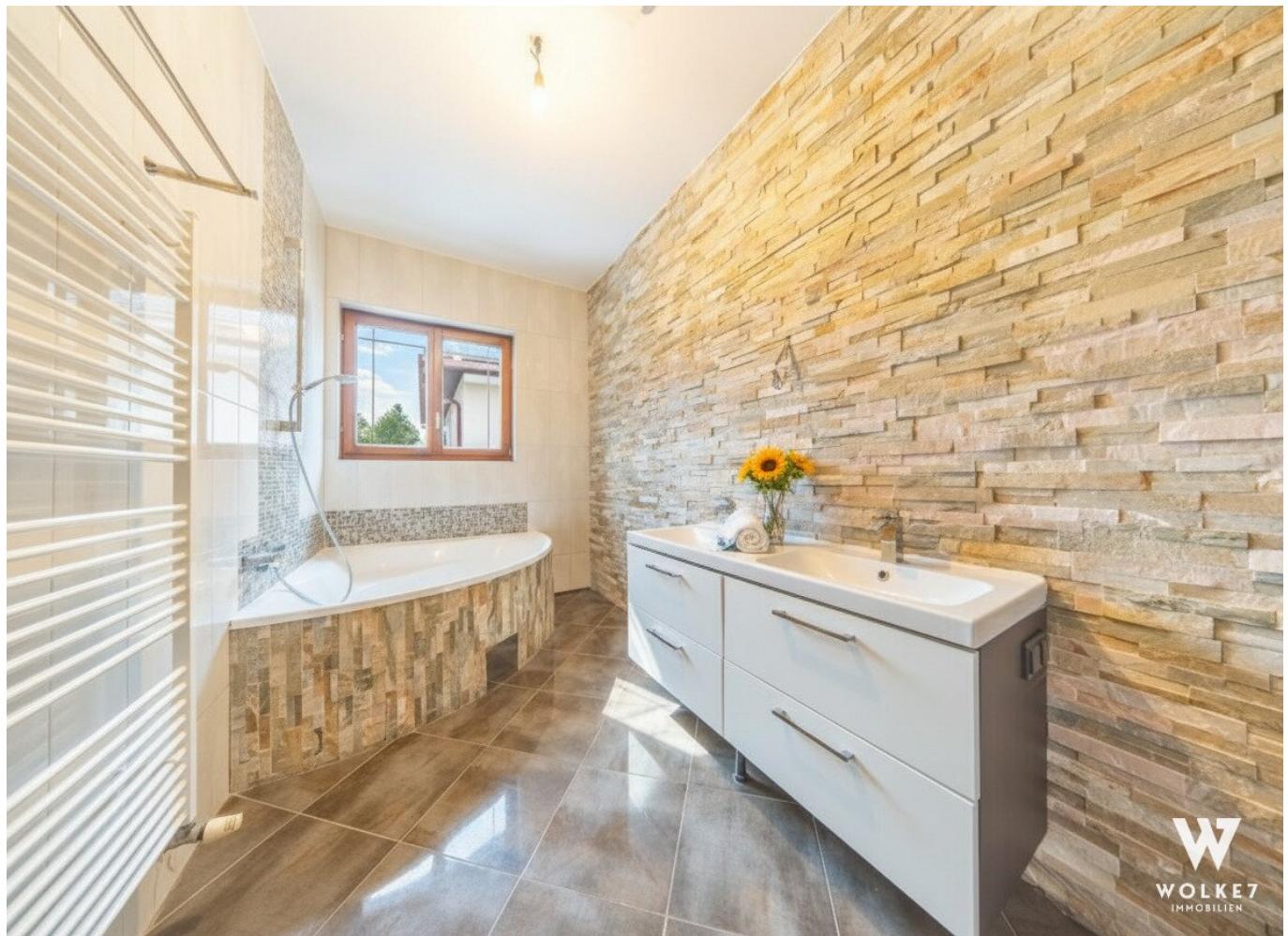


W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

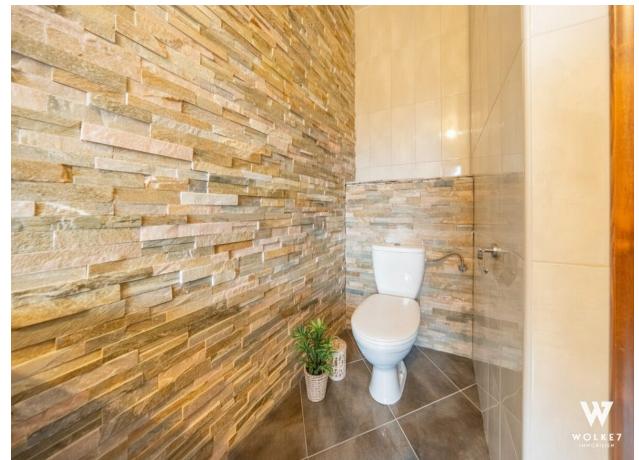


W
WOLKE 7
IMMOBILIEN





W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

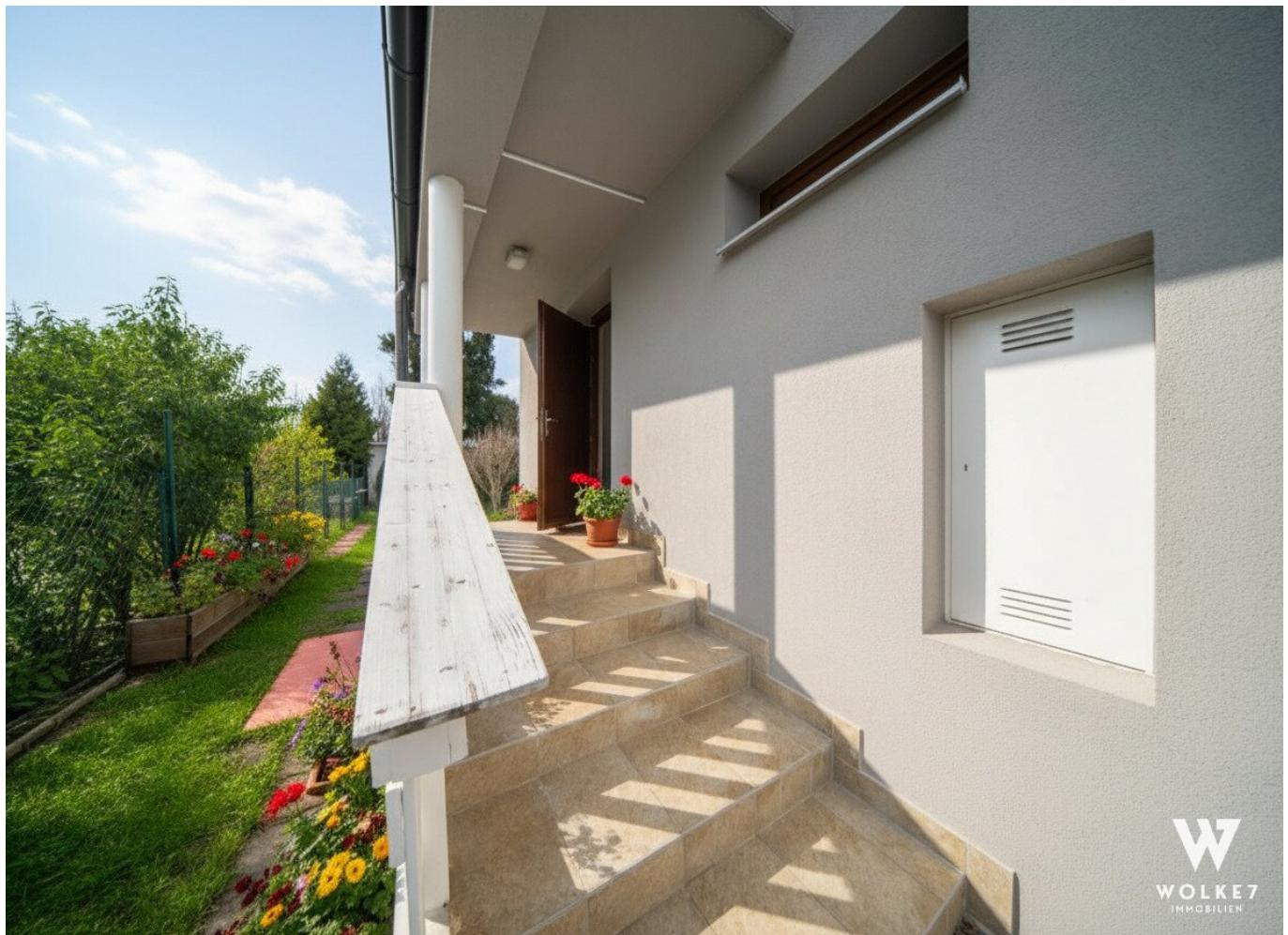




W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – mitten im Grünen und dennoch bestens angebunden.

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung überzeugt durch ihre seltene Kombination aus moderner Architektur, großzügigen Freiflächen und absoluter Privatsphäre. Auf ca. 95 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, ergänzt durch eine sonnige Terrasse und einen rund 200 m² großen Eigengarten, eröffnet sich ein Wohngefühl, das man sonst nur von einem Einfamilienhaus kennt. Der separate Wohnungseingang, der direkte Zugang in den Garten sowie der vollwertig nutzbare Kellerbereich unterstreichen diesen besonderen Charakter. In absoluter Ruhelage gelegen und dennoch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, bietet diese Immobilie den idealen Rückzugsort für alle, die Ruhe, Grün und Lebensqualität schätzen – ohne auf urbanen Komfort zu verzichten.

Erdgeschoß:

- Großzügiges **Wohnzimmer (ca. 44m2)** mit moderner, offener **Einbauküche** und Zugang zum **Eigengarten (200m2)**
- Angrenzendes separates WC mit Fenster

Obergeschoß:

- **Schlafzimmer 1 mit ca. 15m2**
- **Schlafzimmer 2 mit ca. 17m2**
- **Badezimmer mit Wanne, WC und zwei Handwaschbecken**

Kellergeschoß:

- **Waschküche**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **zusätzliches Zimmer** - perfekt als Hobbyraum oder Lager

Gebäude & Außenbereich

- Gepflegte Wohnhaus, **Baujahr 2012**
- **Thermische Sanierung 2021; neue 2-fach verglaste Fenster, neue Eingangstür**
- **Eigengarten (200m2)** mit Gartenhaus
- **Terrasse (10m2)** mit direktem Zugang ins Wohnzimmer
- **Separater Zugang zur Wohnung** - wie im Einfamilienhaus
- **Autostellplatz** in der Einfahrt
- **absolute Ruhelage und Privatsphäre**
- **Blick aus den Fenstern in den Eigengarten**

Verkehrsanbindung

- Bus: **32A - 400m entfernt**
- U1 Leopoldau

In der Nähe:

- **Sportzentrum Marco Polo**
- Ella Lingens Gymnasium
- Volksschule Rittingergasse
- Einkaufsmöglichkeiten: Hofer, Billa Plus etc.

Kaufpreis: EUR 469.000,- EUR (VB)

Betriebskosten laut Abrechnungsdokumente - werden mit dem Exposé mitgesendet

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more

details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap