

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



**Objektnummer: 4959**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

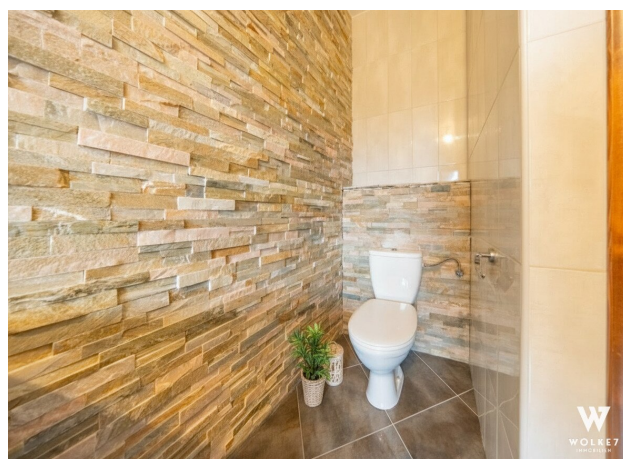




W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, ergänzt durch eine sonnige Terrasse und einen rund 200 m<sup>2</sup> 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. 44m<sup>2</sup>)** mit moderner, offener **Einbauküche** und Zugang zum **Eigengarten (200m<sup>2</sup>)**
- Angrenzendes separates WC mit Fenster

### Obergeschoß:

- **Schlafzimmer 1** mit ca. 15m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2** mit ca. 17m<sup>2</sup>
- **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 (200m<sup>2</sup>)** mit Gartenhaus
- **Terrasse (10m<sup>2</sup>)** 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](mailto: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 Exposé 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