Altbauflair + Eigengarten: Perfekte Familienwohnung mit Erstbezug in 1230 Wien



Objektnummer: 311029

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	469.900,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Heizkosten:	40,06 €
USt.:	22,85 €

Provisionsangabe:

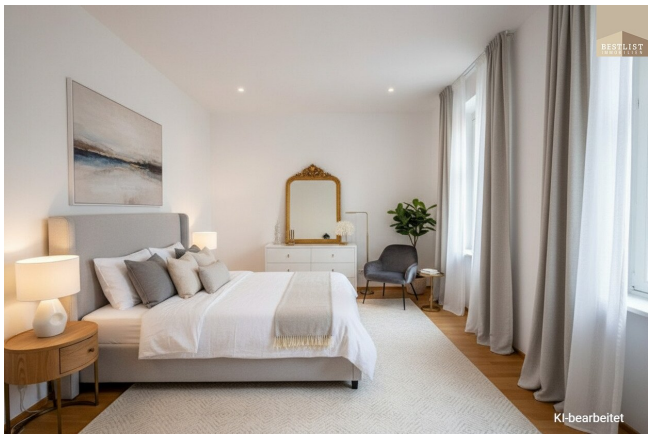
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift


BESTLIST
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

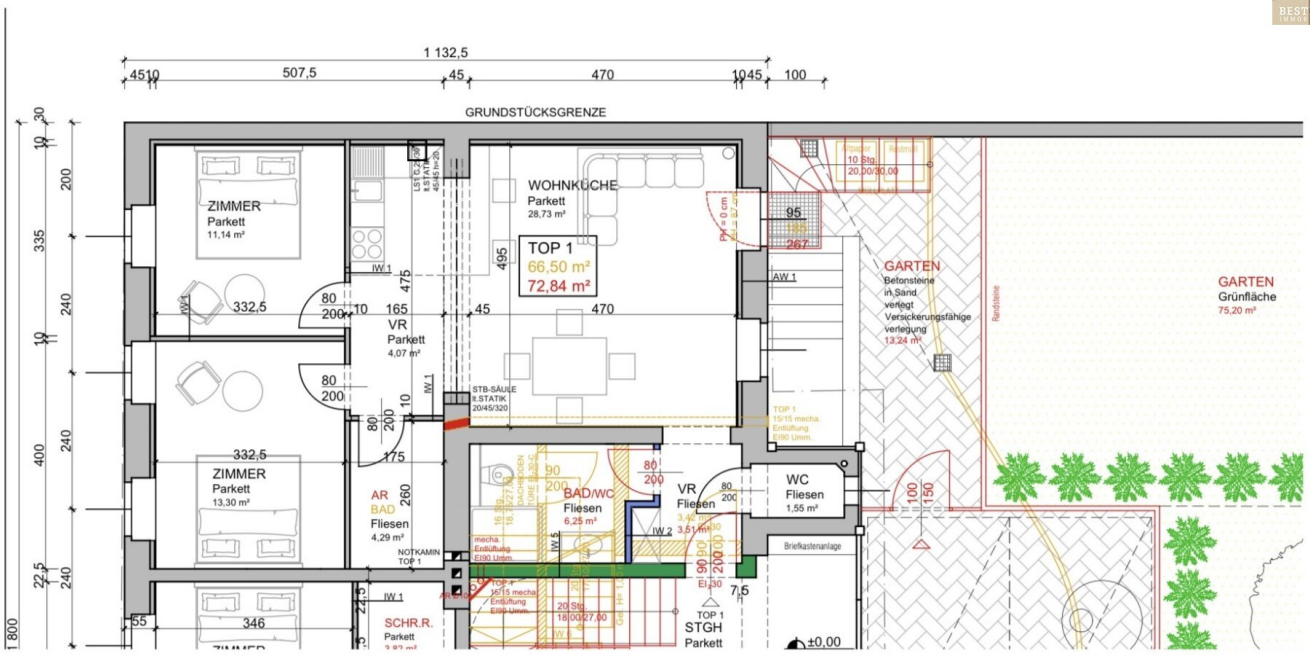









KI-bearbeitet


1 132,5
4510
507,5
45
470
1045
100
GRUNDSTÜCKSGRENZE
ZIMMER
Parkett
11,14 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
28,73 m²
TOP 1
66,50 m²
72,84 m²
VR
Parkett
4,07 m²
ZIMMER
Parkett
13,30 m²
AR
BAD
Fliesen
4,29 m²
BAD/WC
Fliesen
6,25 m²
VR
Fliesen
3,51 m²
WC
Fliesen
1,55 m²
SCHR.R.
Parkett
STGH
Parkett
GARTEN
Betonsteine
in Sand
verlegt
Versickerungsfähige
verlegung
13,24 m²
GARTEN
Grünfläche
75,20 m²
Randsteine
Briefkastenanlage
±0,00
NOTKAMIN
TOP 1
STB-SÄULE
lt.STATIK
20/45/320
10 Stg.
20,00/30,00
TOP 1
15/15 mecha.
Entlüftung
EI90 Umm.
mecha.
Entlüftung
EI90 Umm.
TOP 1
15/15 mecha.
Entlüftung
EI90 Umm.
20 Stg.
18,00/27,00
TOP 1
STGH
Parkett
AW 1
IW 1
IW 2
IW 5

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie starten Ihren Tag mit einem Kaffee im **eigenen Garten** – grün umgeben und dennoch bestens an die Stadt angebunden.

Zum Verkauf gelangt diese **generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung** mit **Eigengarten** in einem charmanten, historischen Gebäude im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Die Liegenschaft verbindet klassische Altbauarchitektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Ein seltenes Angebot für Käufer, die Substanz, Stil und Lebensqualität nachhaltig schätzen.

Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. **72,84 m²**
- Zimmer: **3**
- Eigengarten: ca. **80,13 m²**
- Terrasse: ca. **4 m²**
- Baujahr: ca. **1900**, generalsaniert **2024**
- Zustand: **Erstbezug nach Sanierung**
- Heizung: **Gas-Hauszentralheizung & Fußbodenheizung**

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der durchdachte Grundriss sowie die angenehme Helligkeit sämtlicher Räume.

Der zentrale Wohnbereich fungiert als Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen in stilvollem Ambiente.

Zwei weitere **Zimmer** lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen.

Das modern ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie der Vorraum mit Stauraum unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Ein absolutes Highlight ist der **direkte Zugang zum Eigengarten** – ein seltener Mehrwert, der

urbanes Wohnen mit privatem Grünraum verbindet und ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Ein **Pkw-Stellplatz** im Innenhof kann optional für **€ 20.000,-** angekauft werden.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage nahe dem Draschepark.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Grünflächen und optimaler Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten** fußläufig erreichbar
- **Schulen** und **Kindergärten** in unmittelbarer Nähe
- **Ärzte** und **Apotheken** im direkten Umfeld
- Autobahnanschluss **A23** in ca. 2 Minuten erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung durch die **Buslinien 64A, 66A, 67A**
- Schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt

Diese Wohnung bietet die seltene Kombination aus Altbaucharme, hochwertiger Sanierung und privatem Eigengarten.

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Lage und nachhaltigen Wohnkomfort legen.

Für Terminvereinbarungen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap