

**1220 Wien | Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit  
Terrasse und Eigengarten | Neubau**



**Objektnummer: 7939/2300162538**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,86 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	406.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



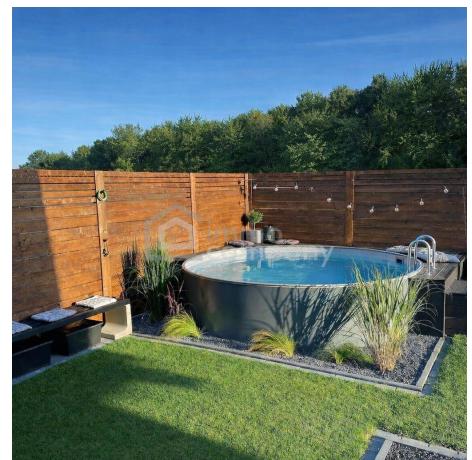
**Elena Trapitsyna**

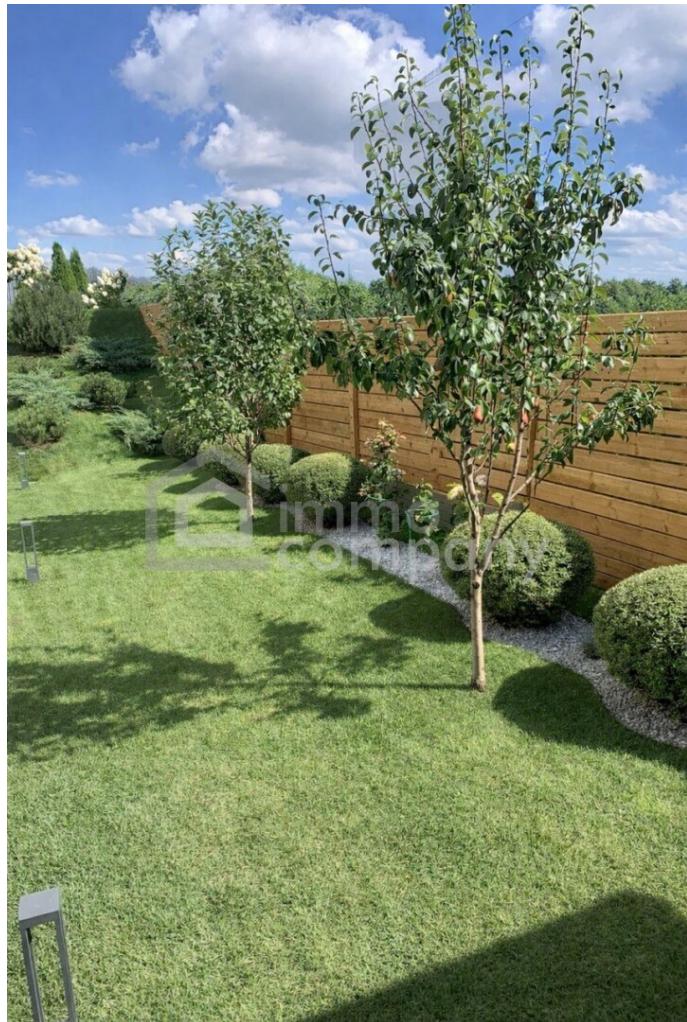
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

min zur





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwert einschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese moderne Neubau-Gartenwohnung im Erdgeschoß überzeugt durch eine funktionale Raumauflistung und hochwertige Wohnqualität in ruhiger Grünlage. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet einen direkten Ausgang auf die großzügige Terrasse sowie in den privaten Eigengarten. Dadurch entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit fließendem Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Zwei separat begehbarer Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und eignen sich sowohl für Eigennutzer als auch für Familien. Das Badezimmer ist getrennt vom WC angeordnet, zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Die großzügigen Außenflächen erweitern den Wohnraum und schaffen zusätzlichen Platz für Erholung, Freizeit oder gesellige Stunden im Freien. Die Wohnung bietet damit eine ausgewogene Kombination aus moderner Neubauqualität, durchdachter Planung und hohem Wohnkomfort.

Aufgrund der gefragten Lage und der funktionalen Grundrissgestaltung eignet sich diese Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Anlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap