

**1220 WIEN: 3-ZIMMER MIT EIGENGARTEN | TERRASSE |  
RUHIG IM GRÜNEN | NAHE U2**



**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>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 74,56 m <sup>2</sup>             |
| <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

Gerne stehen  
Verfügung.





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



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

## **Objektbeschreibung**

**Diese moderne Neubau-Gartenwohnung im Erdgeschoß überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung 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 begehbare 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. Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.**

**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.**

**Optional besteht die Möglichkeit, eine Garage zu erwerben.**

**Kaufpreis Garage: EUR 28.800,-.**

**Weitere Wohnungen im Projekt verfügbar – perfekt als Investment.**

**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 <500m

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**

Bank <1.000m

Geldautomat <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