Südseitige Eigengartenwohnung in wunderschöner Neubauanlage! Provisionsfrei



Objektnummer: 1939/215586

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

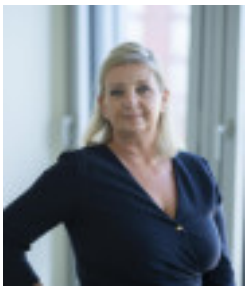
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	63,25 m²
Keller:	2,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	539.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

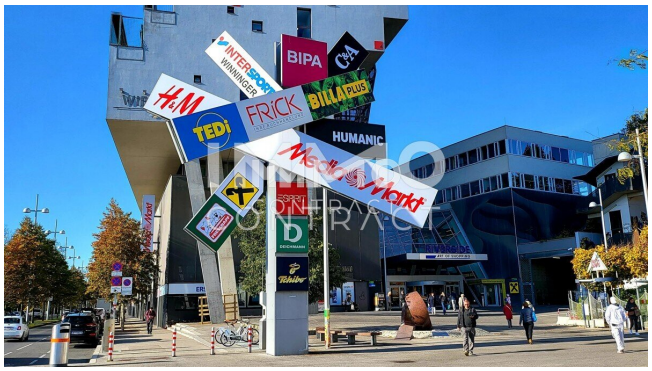











INTERSPORT
WINNINGER
BIPA
BILLA PLUS
H&M
TEDi
FRICK
HUMANIC





Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.

Zwei bis Neun

Gatterederstraße 2
1230 Wien



LIEGENSCHAFT



TOP 03	HAUS B
ERDGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	81,34 m²
ZIMMER	3
TERRASSENFLÄCHE	40,80 m²
GARTENFLÄCHE	63,25 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 69	2,70 m²
KAUFPREIS	539.000,- €

- GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUMHÖHE



Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Ausführungsplanung und Bautoleranzen geringfügig ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Maßmöbeln nicht geeignet (dazu sind Naturmaße erforderlich). Die Einrichtung ist symbolhaft dargestellt. Die im Lieferumfang enthaltene Ausstattung ist der gültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände ist den Ausführungsplänen zu entnehmen. Haushaltstechniksymbole und Sanitärgegenstände sind nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Lage der Revisionsöffnungen sowie Situierung der Zähler und Verteiler nach technischem Erfordernis. Änderungen infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten (gültiger Letztstand).

Swietelsky AG, Tuchlauben 11/15, A - 1010 Wien, T +43 1 58021-1717, wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Objektbeschreibung

Diese großzügige **3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss** bietet auf rund **81,34 m² Wohnfläche** viel Platz für modernes Wohnen und überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich großzügigen Außenflächen.

Vom hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche gelangt man direkt auf die rund **40,80 m² große Terrasse** und weiter in den ca. **53,25 m² großen Eigengarten**. Damit bietet die Wohnung besonders viel Freiraum und eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Garten miteinander verbinden möchten.

Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenflächen sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einem **2025 errichteten Neubau** und wird **schlüsselfertig im Erstbezug** übergeben. Fußbodenheizung, moderne Ausstattung und hochwertige Materialien schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Ein attraktives Zuhause am Rosenhügel für alle, die **großzügige Wohnfläche, Terrasse und eigenen Garten** schätzen.

Kaufpreis: € 539.000,–

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap