

**SELTENHEIT: Ruhige Zweizimmer-Gartenwohnung  
komplett hofseitig (Neubau-Erstbezug)**



**Objektnummer: 1939/215169**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	36,86 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







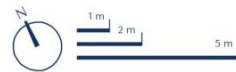
Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 02 HAUS B

ERDGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	53,77 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
LOGGIAFLÄCHE	4,02 m <sup>2</sup>
TERRASSENFLÄCHE	12,47 m <sup>2</sup>
GARTENFLÄCHE	36,86 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRaum NR. 70	2,39 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	365.000,- €

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



## Objektbeschreibung

Diese besondere 2-Zimmer-Wohnung ist komplett zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet damit eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre. Die südostseitige Ausrichtung sorgt für viel natürliches Licht.

Ein absolutes Highlight ist der private Eigengarten mit Terrasse, die von beiden Zimmern aus begehbar ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, Privatsphäre und Freifläche in attraktiver Wohnlage suchen.**

**Interesse? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

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](http://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 <4.500m

#### 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