

## **Gartenwohnung mit Top-Grundriss (Neubau-Erstbezug) beim Rosenhügel**



**Objektnummer: 1939/215148**

**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>	74,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	18,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

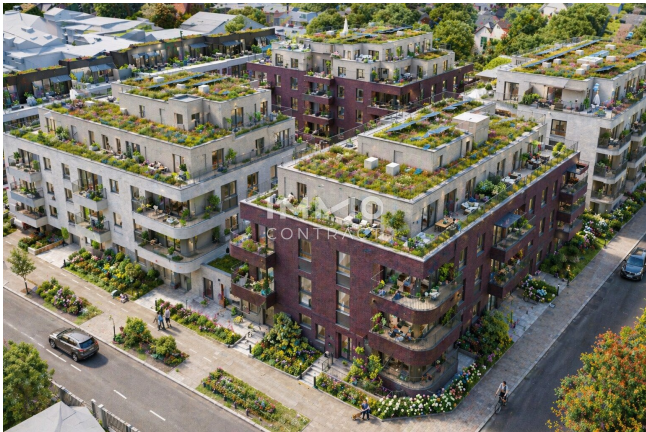
Provision bezahlt der Abgeber.

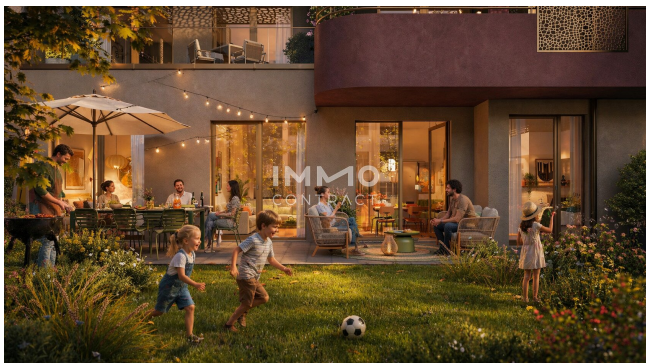
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



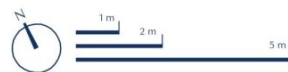
TOP 04

HAUS B

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	74,91 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
TERRASSENFLÄCHE	22,82 m <sup>2</sup>
GARTENFLÄCHE	18,68 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 68	2,69 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	479.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✱ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊗ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTRÖG FIX
- PFLANZTRÖG PORTABEL
- RH RAUWHÖHE



Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.

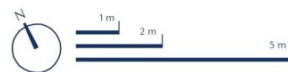


TOP 04

HAUS B

ERDGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	74,91 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
TERRASSENFLÄCHE	22,82 m <sup>2</sup>
GARTENFLÄCHE	18,68 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 68	2,69 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	479.000,- €

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



## Objektbeschreibung

Diese geräumige **Gartenwohnung** überzeugt durch ihre **sonnige Ausrichtung** und ein durchdachtes Raumkonzept. Alle Zimmer bieten einen direkten Austritt auf die **Terrasse** und in den **privaten Garten** – ideal für alle, die Wohnen und Freifläche perfekt verbinden möchten.

Die **großzügige Wohnküche** mit fast 35 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein. Geräumige Schlafzimmer sorgen für angenehmen Wohnkomfort für alle Bewohner. .

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das WC ist separat angeordnet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet praktischen Stauraum.

**Perfekt für Familien, Paare oder Gartenliebhaber, die sonniges Wohnen in entspannter Atmosphäre schätzen.**

**Darf ich Ihnen mehr über das Projekt verraten? Fragen Sie direkt an um weitere Informationen zu erhalten!**

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 <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