

**Nähe Alte Donau- Eigentum- keine Pacht – moderne  
3-Zimmer-Gartenwohnung nahe Freizeitparadies**



20250509\_113748

**Objektnummer: 1939/133053**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,21 €
<b>USt.:</b>	9,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH







## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur idyllischen Alten Donau befindet sich diese stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung, die modernes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität vereint. Mit einer Wohnfläche von 63,36 m<sup>2</sup>, großzügigen bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum eigenen Garten bietet sie ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder ruhesuchende Singles.

Die Immobilie überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Wohnfläche: 65,60 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer – hell und gut geschnitten
- 22,85 m<sup>2</sup> große Terrasse mit ca. 125m<sup>2</sup> Eigengarten
- Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und eine offene Atmosphäre
- Fußbodenheizung und umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Elektrische Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Zwei KFZ-Stellplätze optional erhältlich (zzgl. € 15.000,- für beide)
- Auf Eigengrund – kein Pachtzins!

Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe: Spaziergänge an der Alten Donau, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger in Reichweite machen diese Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

---

Fazit: Eine charmante Gartenwohnung in Top-Lage, energieeffizient und hochwertig ausgestattet – ideal für alle, die das Besondere suchen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap