

**Gartenwohnung in 1190 Wien: 65 m² Wohnfläche & 290 m²
Eigengarten in Top-Lage**



Wohnküche

Objektnummer: 6729/876

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	65,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	290,40 m ²
Keller:	2,83 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	221,00 €
Heizkosten:	134,93 €
USt.:	40,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



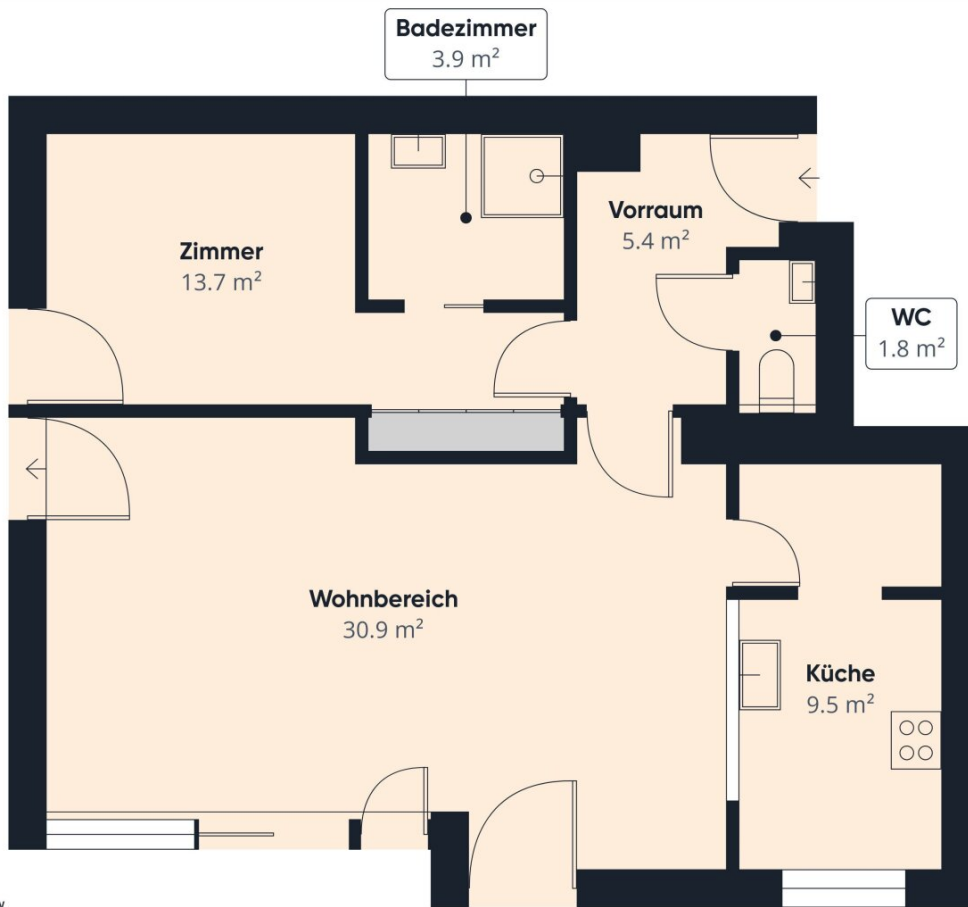
Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7









Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
65.2 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Vorraum, der dank einer praktischen Nische idealen Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten der Wohnung übersichtlich erschlossen.

Gleich rechts vom Eingang befindet sich das separate Gäste-WC, sodass die Privatsphäre in den übrigen Wohnräumen stets gewahrt bleibt. Der Vorraum führt Sie weiter in den weitläufigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für eine großzügige Sofalandschaft und einen gemütlichen Essplatz. Die Küche ist geschickt in einer eigenen Nische untergebracht, was für eine klare optische Trennung sorgt, während das offene Wohnkonzept erhalten bleibt.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls direkt vom Vorraum aus zugänglich und bietet absolute Ruhe. Ein besonderes Komfort-Detail ist der exklusive, direkte Zugang vom Schlafzimmer in das Badezimmer – eine klassische En-Suite-Lösung, die für maximale Privatsphäre sorgt.

Die großen Glasfronten im Wohnbereich lassen viel Tageslicht herein und bieten den direkten Austritt auf die 20 m² große Terrasse. Von dort aus erstreckt sich der beeindruckende, 290 m² große Eigengarten, der den Wohnraum an warmen Tagen harmonisch ins Grüne erweitert und eine außergewöhnliche private Oase bietet.

Highlights der Wohnung

- Großzügiger Außenbereich: Terrasse mit ca. 20,68 m² und ein Eigengarten von insgesamt ca. 290,40 m². (davon ca. 144,18 m² Böschung.)
- En-Suite-Lösung: Direkter Zugang vom ca. 13,71 m² großen Schlafzimmer in das Badezimmer.
- Separate Sanitärräume: Gäste-WC (ca. 1,83 m²) getrennt vom Hauptbad.
- Stauraum: Ein ca. 4,83 m² großer Einlagerungsraum.
- Parken: Inkludierter Garagenstellplatz Nr. 6 mit ca. ca. 11,50 m².

Die Raumaufteilung im Detail

- Wohnküche mit ca. 40,33 m²
- Schlafzimmer mit ca. 13,71 m²

- Badezimmer mit Dusche mit ca. 3,89 m²
- Vorraum mit ca. 5,39 m²
- Separates WC mit ca. 1,83 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap