

Stilvolle 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in Ruhelage – Erstbezug in 1170 Wien - Cottageviertel



Objektnummer: 4356/449

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	38,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	3.389,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	493.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien







Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug** vereint modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen. Die durchdachte Raumaufteilung, kombiniert mit einer sonnigen Terrasse und einem privaten Garten, schafft ein perfektes Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau und überzeugt durch hochwertige Materialien, Fußbodenheizung sowie große Fensterflächen mit Grünblick.

? Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche: ca. 60 m²

Terrasse: ca. 16 m²

Garten: ca. 38 m²

Keller: ca. 2 m²

Raumaufteilung:

- Vorraum: 5,72 m²
- Wohnküche: 27,02 m²
- Schlafzimmer: 13,60 m²
- Schrankraum: 6,02 m²
- Badezimmer: 5,73 m²
- Abstellraum: 1,48 m²

? Ausstattung & Highlights

- ? Eigengarten + großzügige Terrasse
- ?? Neubau – Erstbezug
- ? Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- ? Außenliegender Sonnenschutz
- ? Hochwertige Mehrfachverglasung
- ? Parkett- & Fliesenböden
- ? Personenaufzug
- ? Fahrradraum & Kellerabteil
- ? Ruhige Grünlage

? Energieausweis

- HWB: **33,89 kWh/m²a** (sehr effizient)

? Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis:** EUR 493.600,-
- **Tiefgaragenplatz (optional):** EUR 34.000,-
- **Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

? Kontakt

Herr Bruno Franz

? +43 664 355 3790

? Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

? Bitte nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten.

? Besonderes Highlight

Die Kombination aus **Ruhelage, Eigengarten und moderner Ausstattung** macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit im 17. Bezirk – ideal für Paare, Singles oder als wertstabile Anlage.

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 <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap