

Einziehen & wohlfühlen



Objektnummer: 8230/205

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,76 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m ²
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	187,41 €
Infos zu Preis:	

Laut Hausverwaltung beträgt die Rücklage per 31.03.2026 ca. € 222.000,-.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

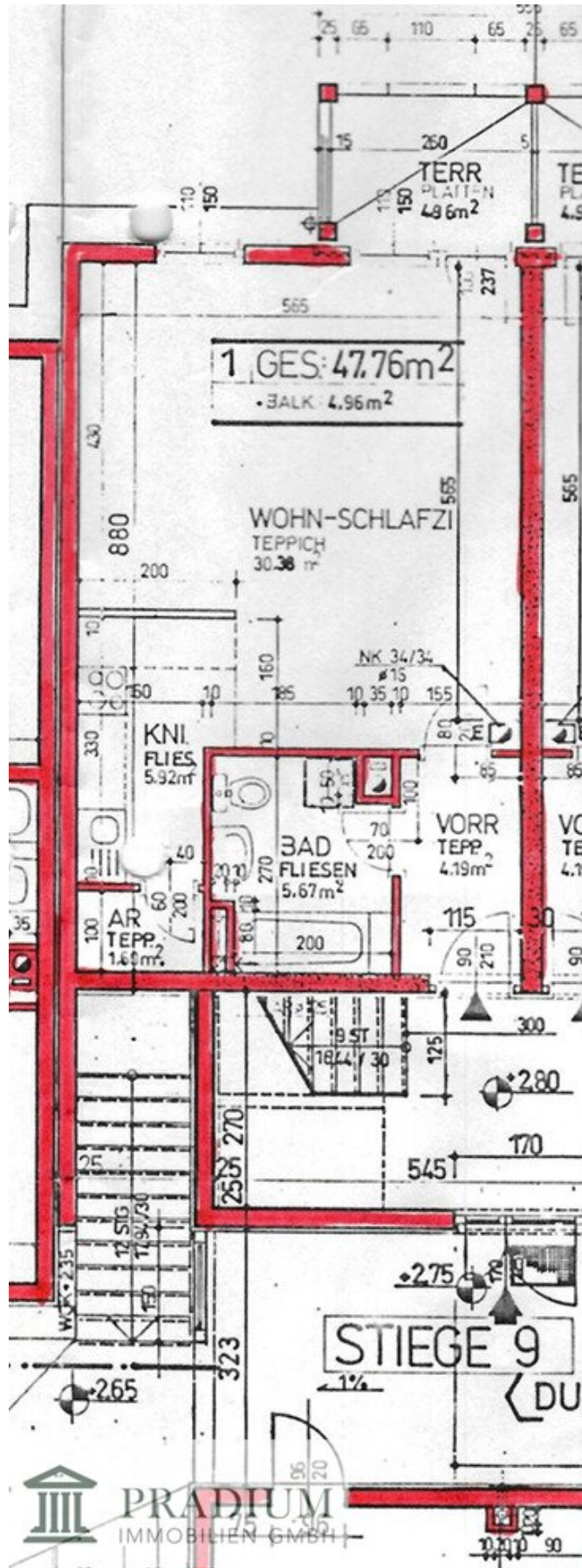
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit Wohlfühlfaktor – Gepflegte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse, Grünblick & optionalen Garagenstellplatz in Vösendorf

[360° Rundgang - HIER KLICKEN](#)

In angenehmer und familienfreundlicher Wohnlage von Vösendorf erwartet Sie eine charmante Eigentumswohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihren schönen Außenbereich und ihre hervorragende Alltagstauglichkeit überzeugt. Diese gepflegte 2-Zimmer-Gartenwohnung verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet damit genau jene Wohnqualität, die viele suchen, aber nur selten finden.

Mit einer Wohnfläche von rund 47,76 m² präsentiert sich die Wohnung als ideales Zuhause für Singles, Paare, junge Familien oder auch als attraktive Kapitalanlage. Besonders hervorzuheben ist der private Außenbereich mit Terrasse und Garten, der der Wohnung ein fast schon hausähnliches Wohngefühl verleiht und den Wohnraum auf besonders angenehme Weise ins Freie erweitert.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die freundliche und einladende Atmosphäre. Die Räume sind sinnvoll angeordnet, gut nutzbar und vermitteln sofort ein angenehmes Wohngefühl. Der Vorraum bildet einen praktischen Eingangsbereich und verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf harmonische Weise miteinander.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügig wirkende Wohnbereich mit Wohnküche, der viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Hier lassen sich Wohnen, Essen und Entspannen wunderbar miteinander verbinden. Die Fensterflächen sorgen für ein freundliches Raumgefühl und bringen Tageslicht in die Wohnung. Gleichzeitig eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne, der dem Wohnbereich eine besonders ruhige und angenehme Ausstrahlung verleiht.

Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl. Sie bietet alles, was man für den Alltag benötigt, und macht den zentralen Wohnbereich zu einem Ort, an dem man sich gerne aufhält – ob beim Kochen, Zusammensitzen oder Entspannen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und angenehm geschnitten. Es bietet ausreichend Platz für Bett, Schrank und weitere Möbel und schafft einen behaglichen Rückzugsort innerhalb der Wohnung. Auch hier zeigt sich, wie gut die vorhandene Fläche genutzt wurde, um ein stimmiges und alltagstaugliches Wohnkonzept zu schaffen.

Das Badezimmer ist gepflegt und funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie ein integriertes WC. Die praktische Gestaltung sorgt für Komfort im Alltag und passt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Besonders praktisch ist der zusätzliche Raum innerhalb der Wohnung, der vielseitig genutzt werden kann – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ob als zweites kleines Schlafzimmer, Homeoffice, Abstellraum, Speisekammer oder zusätzlicher Stauraum: Dieser Bereich schafft wertvolle Flexibilität im Alltag und macht die Wohnung noch interessanter.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der Außenbereich. Die direkt angeschlossene Terrasse mit anschließendem Garten bietet einen wunderbaren Platz zum Entspannen, Genießen und Durchatmen. Ob Frühstück an der frischen Luft, gemütliche Sommerabende oder einfach ein ruhiger Moment im Grünen – dieser Bereich verleiht der Wohnung eine Lebensqualität, die weit über das klassische Wohnen hinausgeht.

Gerade in einer Zeit, in der private Freiflächen immer mehr an Bedeutung gewinnen, ist ein eigener Garten ein echter Mehrwert. Er schafft zusätzlichen Raum zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen und macht diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem. Der schöne Grünblick rundet dieses Wohngefühl perfekt ab und sorgt für eine angenehm ruhige und naturnahe Atmosphäre.

Auch die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch ihre gepflegte und praktische Ausführung. Fliesen- und Kunststoffböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und sind zugleich pflegeleicht und alltagstauglich. Die Gas-Etagenheizung gewährleistet wohlige Wärme in den kühleren Monaten und ermöglicht eine individuelle Steuerung.

Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die gesamte Wohnhausanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden laufend Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Bereichen, Fassaden und Stiegenhäusern durchgeführt, was den ordentlichen und wertstabilen Gesamteindruck der Liegenschaft zusätzlich unterstreicht. Auch wirtschaftlich zeigt sich die Anlage solide – die Rücklage beträgt per 31.03.2026 rund € 222.000,-- und spricht damit ebenfalls für eine gute Verwaltung und eine solide Basis.

Ein weiterer praktischer Vorteil dieser Immobilie ist, dass ein Garagenstellplatz optional gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden kann. Das sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und macht die Wohnung gerade auch für Pendler oder langfristig orientierte Käufer noch attraktiver.

Die Lage in Vösendorf zählt ohne Zweifel zu den großen Stärken dieser Wohnung. Hier wohnen Sie in einer angenehmen, ruhigen und familienfreundlichen Umgebung und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bank mit Geldautomat sowie eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders bequem. Auch die gute Anbindung Richtung Wien und in die

umliegenden Orte macht diesen Standort besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Diese Wohnung vereint somit viele Eigenschaften, die am Markt besonders gefragt sind: einen gut durchdachten Grundriss, einen schönen Außenbereich, ein gepflegtes Wohnumfeld, eine attraktive Lage und einen sehr interessanten Kaufpreis.

Mit einem Kaufpreis von € 169.000,-- bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, eine charmante Gartenwohnung mit viel Potenzial und hoher Lebensqualität in gefragter Lage zu erwerben.

Eine Wohnung, die nicht nur durch Zahlen überzeugt, sondern vor allem durch das Gefühl, das sie vermittelt:

ankommen, wohlfühlen und zuhause sein.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese schöne Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Rechtliches

Die Angaben sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Die monatlichen Kosten sind laut Angaben der Eigentümerin. Die Pläne sind Skizzen und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.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 <3.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap