

**Erstbezug: 2-Zi EG-Wohnung mit Garten in 1220 Wien –
PROVISIONSFREI**



Symbolbild

Objektnummer: 7939/2300162799

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 44,70 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 53,00 m ² |
| Keller: | 2,73 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 31,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 314.500,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Glombitza

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese exklusive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten bietet Ihnen auf 44,7 m² ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, das keine Wünsche offen lässt.

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges Ambiente in einer durchdacht geplanten Immobilie. Zwei helle Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnküche ca. 23 m²
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Terrasse ca. 10 m²
- Garten ca. 53,17 m²

Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung sorgen für ein behagliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Genießen Sie die sonnigen Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse und dem angrenzenden Garten – eine seltene Gelegenheit, in der Stadt Ihren privaten Rückzugsort im Grünen zu

haben. Die Wohnung verfügt über eine Badewanne, sodass Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang, während die Tiefgarage Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterbringt. Modernste Technik wie die umweltfreundliche Luftwärmepumpe und der außenliegende Sonnenschutz garantieren nachhaltigen Wohnkomfort.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen Wiens.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten sowie Supermarkt und Bäckerei befinden sich ganz in Ihrer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm.

Der Kaufpreis von 314.500,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolles urbanes Wohnen mit hohem Freizeitwert.

PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage auf Wunsch optional zur Verfügung.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben, d.h. alle Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis enthalten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihren Traum von einer modernen Wohnung mit Garten mitten in Wien zu erfüllen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück begeistern.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap