Erstbezug 2026: Gartenwohnung im Luxusprojekt mit Pool und Outdoorküche

Objektnummer: 7618/968

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,64 m²
Nutzfläche:	150,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	121,84 m²
Kaufpreis:	1.740.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

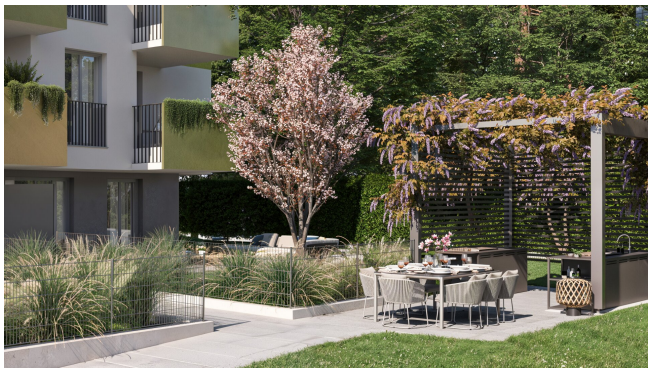
Ihr Ansprechpartner

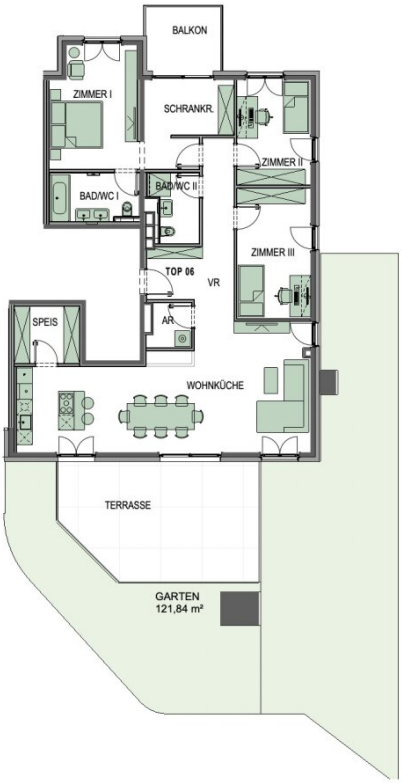
Anastasiia Tomilovych

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

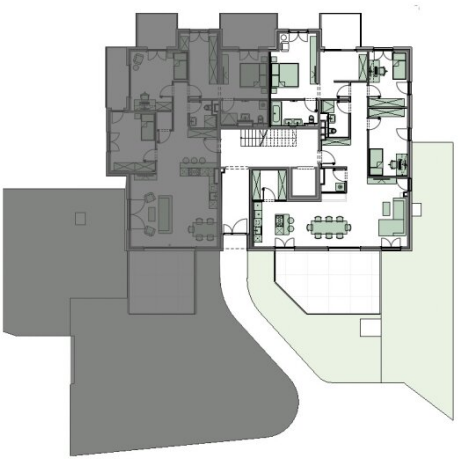
T +43 664 220 41 85

Gerne stehe ich zur Verfügung.





Lageübersicht:



1. Obergeschoß

Planstand: 17.10.2023
Wohnungsplan: Maßstab 1:100

TOP 06

Wohnnutzfläche:

Wohnküche	45,86 m²
Zimmer I	15,32 m²
Bad/WC I	6,36 m²
Bad/WC II	4,59 m²
Zimmer II	11,37 m²
Zimmer III	14,10 m²
Speis	5,51 m²
AR	2,67 m²
Schrankraum	9,87 m²
Vorraum	12,99 m²
WNFL gesamt:	128,64 m²

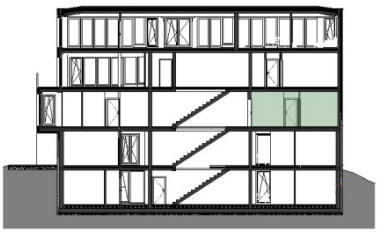
Freifläche:

Terrasse	33,03 m²
Balkon	7,30 m²
Garten	121,84 m²
Freifläche gesamt:	162,17 m²

Extras:

Tiefgarage
Allgemeingarten mit Pool u. Outdoorküche
Hundewaschplatz

Lageübersicht:



Schnitt

Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante Wohnung (TOP 06) befindet sich im 1. Obergeschoß und überzeugt mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von 128,64 m² sowie weitläufigen Freiflächen. Die 45,86 m² große Wohnküche bildet das zentrale Herzstück der Wohnung und bietet dank großflächiger Verglasung ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Der direkte Zugang zur großen Terrasse und dem Gartenbereich sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Freiraum.

Die Wohnung verfügt über **drei komfortable Schlafzimmer**, die funktional und gut durchdacht angeordnet sind:

– **Master Bedroom (Zimmer I, 15,32 m²):** verfügt über ein **eigenes Badezimmer (Bad/WC I, 6,36 m²)**, zusätzlich über einen **Schrankraum (9,87 m²)** sowie einen eigenen Vorraum. Ein ideales, vollständig separiertes Elternschlafzimmer.

– **Zimmer II (11,37 m²):** befindet sich direkt neben dem **zweiten Badezimmer (Bad/WC II, 4,59 m²)** und eignet sich perfekt für Kinder, Gäste oder als Home-Office.

– **Zimmer III (14,10 m²):** liegt ebenfalls im privaten Bereich der Wohnung und ist vielseitig nutzbar.

Die großzügigen Freiflächen bestehen aus einer weitläufigen Terrasse (33,03 m²), einem Balkon (7,30 m²) sowie einem privaten Gartenanteil von 121,84 m² – insgesamt 162,17 m² Außenbereich, ein äußerst seltenes Highlight in dieser Lage.

Die Ausstattung entspricht höchsten Standards:

- Fußbodenheizung und Kühlung über Wärmepumpe
- Dreifachverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischem Raffstore
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- Videogegensprechanlage
- Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Einlagerungsraum
- Tiefgarage im Haus, Stellplätze vorbereitbar für E-Ladestationen

- Lift von der Garage bis ins DG
- Neubaustandard auf hohem technischen Niveau

Das Projekt befindet sich aktuell in Bau und wird voraussichtlich **im August 2026 schlüsselfertig übergeben**.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf, Home-Office-Nutzer sowie alle, die modernes Wohnen mit mehreren Freiflächen in einer der besten Lagen des 13. Bezirks schätzen.

Kaufpreis: EUR 1.740.000,--

Stellplatz Kaufpreis: EUR 45.000,--

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

www.vigoimmobilien.at | +43 664 99 877 599

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap