

## **Familienfreundliche 4-Zimmer Gartenwohnung an der Lobau!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 11404**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Englisch-Feld-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	198,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	105,43 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien












  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



**Martina Schütz**  
Vorname/Name



**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

**AT01011043**      **379995t**  
Treuhänder-Nummer      Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**



Englisch-Feld-Gasse 22, 1220 Wien

Tür 2 0. EG

Vorraum	7,17m <sup>2</sup>
Vorraum	3,40m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,15m <sup>2</sup>
Bad	4,44m <sup>2</sup>
WC	1,36m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,52m <sup>2</sup>
Zimmer	11,49m <sup>2</sup>
Zimmer	12,34m <sup>2</sup>
Zimmer	15,38m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>85,25m<sup>2</sup></b>
Terrasse	7,65m <sup>2</sup>
Garten	105,43m <sup>2</sup>
Lagerraum	2,34m <sup>2</sup>



+43 699 17089345  
martina.schuetz@accenta-immo.at



## Objektbeschreibung

**Direkt an der Lobau, in absoluter Ruhelage, entstand ein moderner Neubau in nachhaltiger Bauweise.**

Die beiden Wohnhäuser umfassen jeweils nur sieben Wohneinheiten und bieten damit eine angenehme, familiäre Atmosphäre in naturnaher Umgebung – ideal für alle, die Ruhe und Erholung suchen.

Umgeben von liebevoll gestalteten Gärten und dennoch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, stehen sieben Eigentumswohnungen mit Terrasse oder Garten zum Verkauf.

Das Angebot reicht von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen – perfekt auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse abgestimmt.

Die Übersicht aller Objekte finden Sie auf der Projekthomepage: [www.lobaura.at](http://www.lobaura.at)

### **Infrastrukturentwicklung: Lobau-Tunnel & Lückenschluss S1**

Ab 2026 startet der Bau des nördlichen Abschnitts Knoten Süßenbrunn – Groß-Enzersdorf.

Zudem ist laut mehreren Medienberichten auch der Bau des Lobau-Tunnels vorgesehen.

Käuferinnen und Käufer profitieren künftig nicht nur von der Seestadt und der U2-Anbindung, sondern auch von der zusätzlichen Verkehrsanbindung durch den Lobau-Tunnel.

Auch wenn der Baustart noch einige Jahre entfernt ist, bedeutet das langfristig eine deutliche Aufwertung der Lage – ein klarer Vorteil für alle, die bereits jetzt investieren.

### **Top 2 - Gartenwohnung im Erdgeschoss**

Diese helle und freundliche Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu errichteten Wohnhauses mit nur sieben Wohneinheiten in absoluter Ruhelage.

Im Gegensatz zu großen Wohnanlagen genießt man hier eine familiäre und naturnahe Atmosphäre, die besonders für Ruhe- und Erholungssuchende ideal ist.

Die Wohnung überzeugt durch einen offenen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Der Garten erstreckt sich über die gesamte Länge der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei gemütliches Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit Fenster und separatem WC.

Die Ausstattung umfasst hochwertigen Parkettboden in den Wohnräumen sowie Fliesen im Vorraum und in den Sanitärräumen. 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien sorgen für optimalen Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt energieeffizient über eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich steht im Haus ein großzügiger Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung.

Ein KFZ-Abstellplatz im Hof kann um EUR 19.900,- erworben werden.

### **Lage und Umgebung:**

Das Neubauprojekt liegt in einer idyllischen und ruhigen Straße, nur wenige Schritte von der Lobau entfernt. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Spaziergänge.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 26A mit Anschluss zur U2 bestens gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet das nahegelegene Marchfeld-Center mit einer Vielzahl an Geschäften.

Fotorechte: © RealAgency

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.750m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap