

## **Erstbezug 2026: Gartenwohnung im Luxusprojekt mit Pool und Outdoorküche**



**Objektnummer: 7618/973**

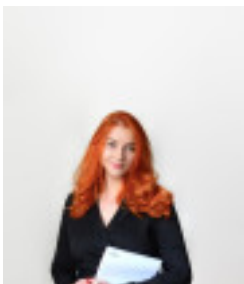
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 2026                 |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 67,43 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 81,26 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Garten:</b>           | 46,57 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 885.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



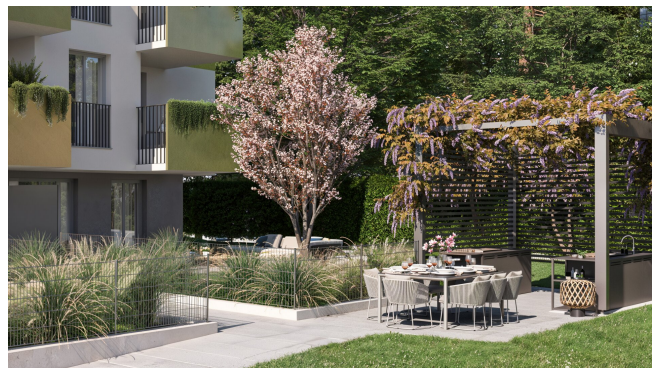
**Anastasiia Tomilovych**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

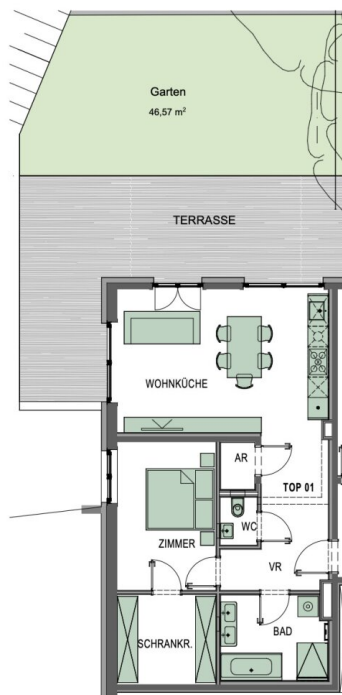
Gerne stehe ich  
Verfügung.

zur

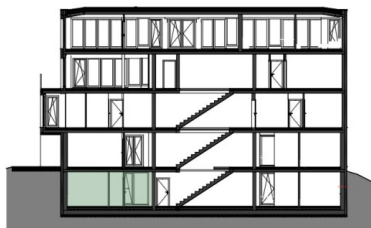




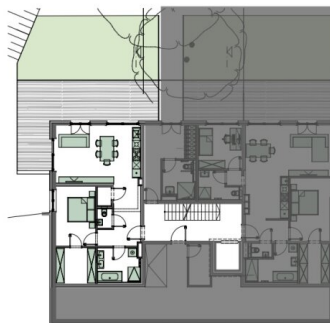




### Lageübersicht:



### Schnitt



### Gartengeschoß

## TOP 01

### Wohnnutzfläche:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnküche    |                      |
| Zimmer       | 36,43 m <sup>2</sup> |
| Vorraum      | 12,58 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum  | 7,61 m <sup>2</sup>  |
| WC           | 1,44 m <sup>2</sup>  |
| Schrankraum  | 1,52 m <sup>2</sup>  |
| Bad          | 7,85 m <sup>2</sup>  |
| WNFL gesamt: | 67,43 m <sup>2</sup> |

### Freifläche:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Garten             | 46,57 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 36,68 m <sup>2</sup> |
| Freifläche gesamt: | 82,95 m <sup>2</sup> |

### Extras:

Tiefgarage  
Allgemeingarten mit Pool u. Outdoorküche  
Hundewaschplatz

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante Gartenwohnung (TOP 01) befindet sich im Gartengeschoß und verfügt über eine ideale Raumaufteilung mit moderner Ausstattung und großzügigen Freiflächen. Die Wohnküche mit 36,43 m<sup>2</sup> ist das Herzstück der Wohnung und bietet dank großflächiger Verglasung einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und verfügt über einen eigenen Schrankraum.

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, einen Abstellraum, ein separates WC und ein komfortables Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung. Die großzügige Freifläche besteht aus einer Terrasse (36,68 m<sup>2</sup>) und einem privaten Garten (46,57 m<sup>2</sup>), insgesamt 82,95 m<sup>2</sup>

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 vorbereitet 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 Singles, Paare, Anleger sowie alle, die modernes Wohnen mit hochwertigen Freiflächen in einer der besten Lagen des 13. Bezirks schätzen.

**Kaufpreis: EUR 885.000,--**

**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](http://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  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap