Erstbezug 2026: Gartenwohnung im Luxusprojekt mit Pool und Outdoorküche

Objektnummer: 7618/971

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,67 m²
Nutzfläche:	121,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	20,32 m²
Kaufpreis:	1.260.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

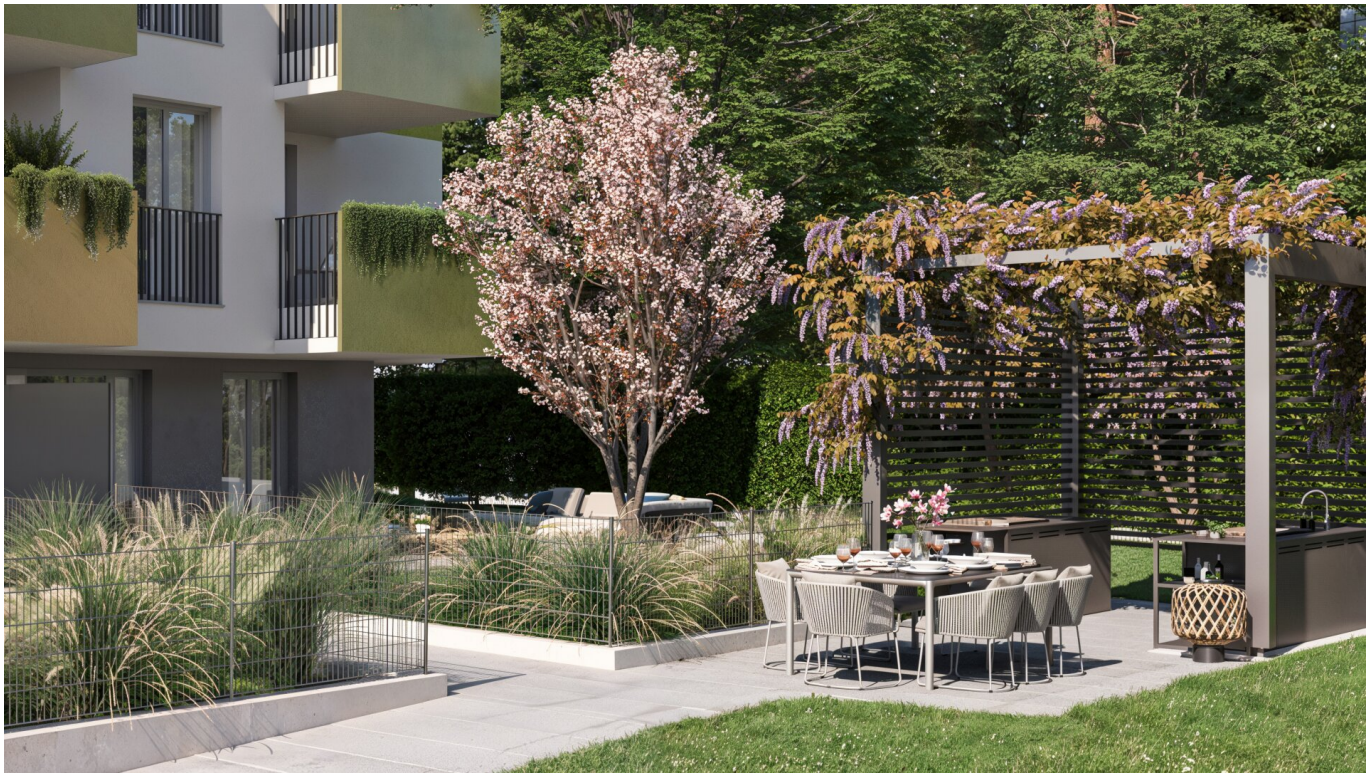
Ihr Ansprechpartner

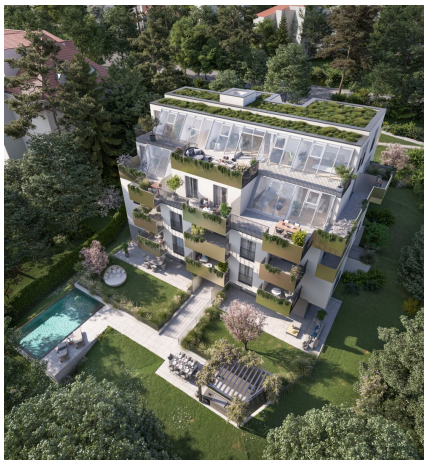
Anastasiia Tomilovych

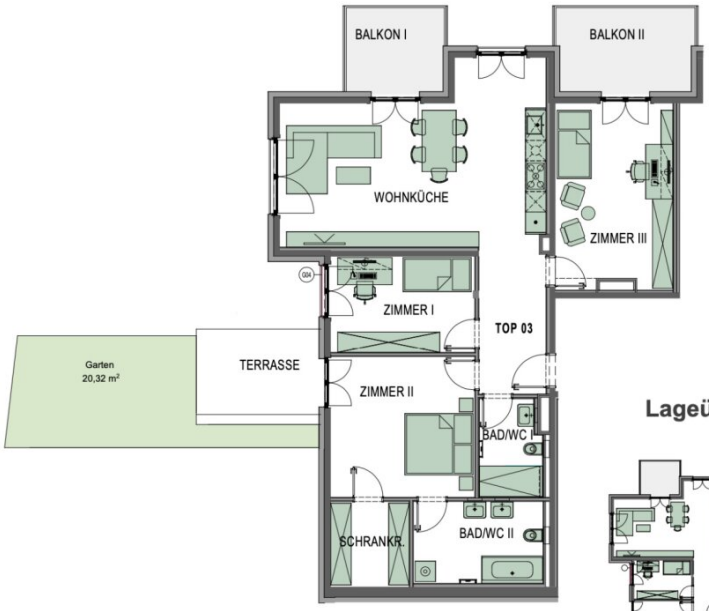
VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

Gerne stehe ich zur Verfügung.







Lageübersicht:

Erdgeschoß

TOP 03

Wohnnutzfläche:

Wohnküche	44,83 m²
Zimmer III	18,47 m²
Bad/WC I	5,18 m²
Bad/WC II	9,13 m²
Zimmer II	17,43 m²
Zimmer I	11,88 m²
Schrankraum	5,75m²
WNFL gesamt:	112,67 m²

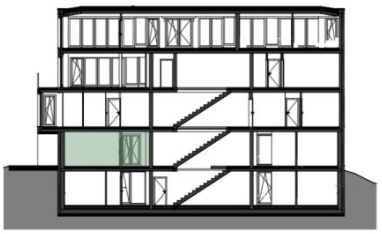
Freifläche:

Garten	20,32 m²
Terrasse	9,54 m²
Balkon I	7,32 m²
Balkon II	10,00 m²
Freifläche gesamt:	47,18 m²

Extras:

Tiefgarage
Allgemeingarten mit Pool u. Outdoorküche
Hundewaschplatz

Lageübersicht:



Schnitt

Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante Wohnung (TOP 03) befindet sich im Erdgeschoß und beeindruckt mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von 112,67 m² sowie weitläufigen Freiflächen. Die Wohnküche mit 44,83 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch die optimal geplante Raumaufteilung viel Platz zum Wohnen, Essen und Entspannen. Die angrenzende Terrasse sowie der Gartenanteil sorgen für ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Licht und Grün.

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer**, die komfortabel und funktional angeordnet sind:

– **Master Bedroom (Zimmer III, 18,47 m²):** verfügt über ein **eigenes Badezimmer (Bad/WC I, 5,18 m²)** sowie einen **direkt angeschlossenen Schrankraum (5,75 m²)** – ideal als privater Rückzugsbereich.

– **Zimmer II (17,43 m²):** befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **zweiten Badezimmer (Bad/WC II, 9,13 m²)**, perfekt geeignet für Kinder, Gäste oder Home-Office.

– **Zimmer I (11,88 m²):** vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die großzügigen Freiflächen bestehen aus einem Garten (20,32 m²), einer Terrasse (9,54 m²) sowie zwei Balkonen (7,32 m² und 10,00 m²) – insgesamt 47,18 m² privater Außenbereich, der das Wohnangebot perfekt abrundet.

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 1.260.000,--

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