

**U-Bahn vor der Tür | Ruhe zur Gartenseite |
PROVISIONSFREI**



Halboffener Wohn-Küchenbereich

Objektnummer: 1609/46595

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,59 m ²
Keller:	2,32 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

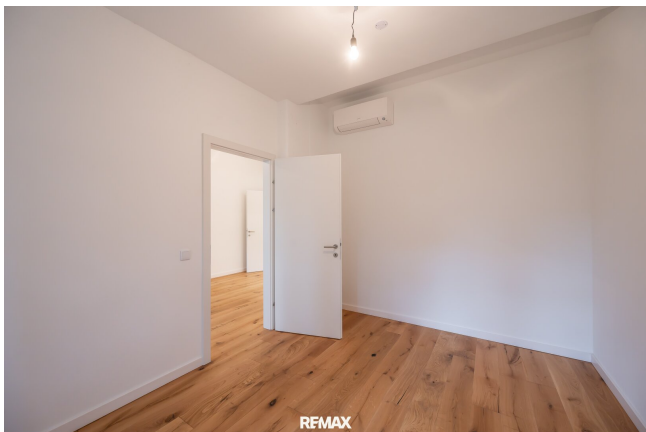


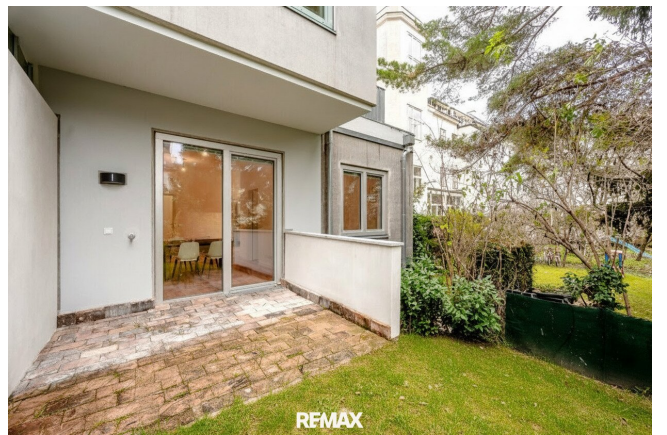
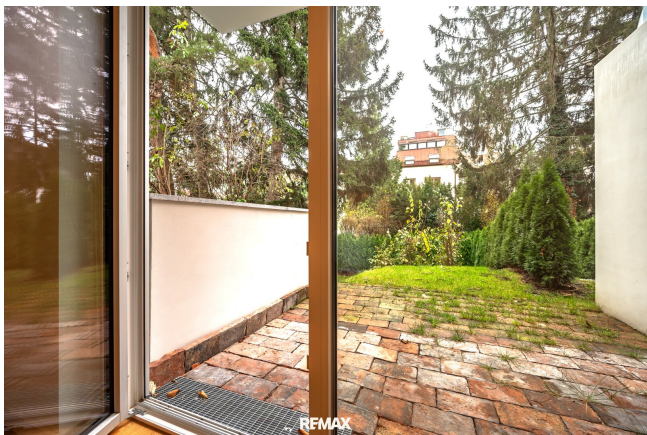
Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9
1130 Wien

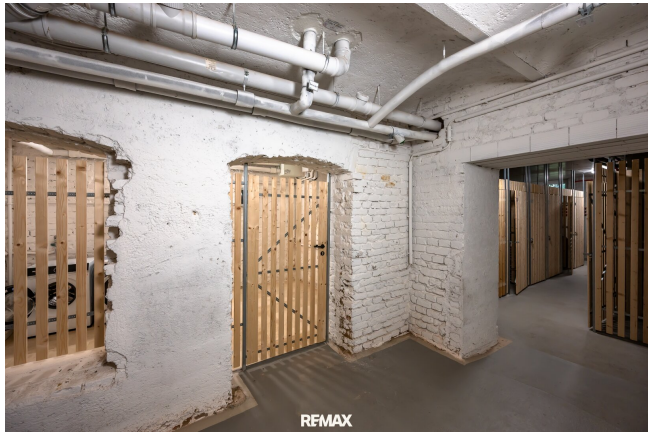




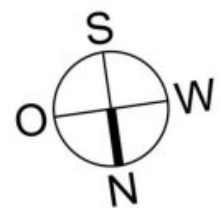
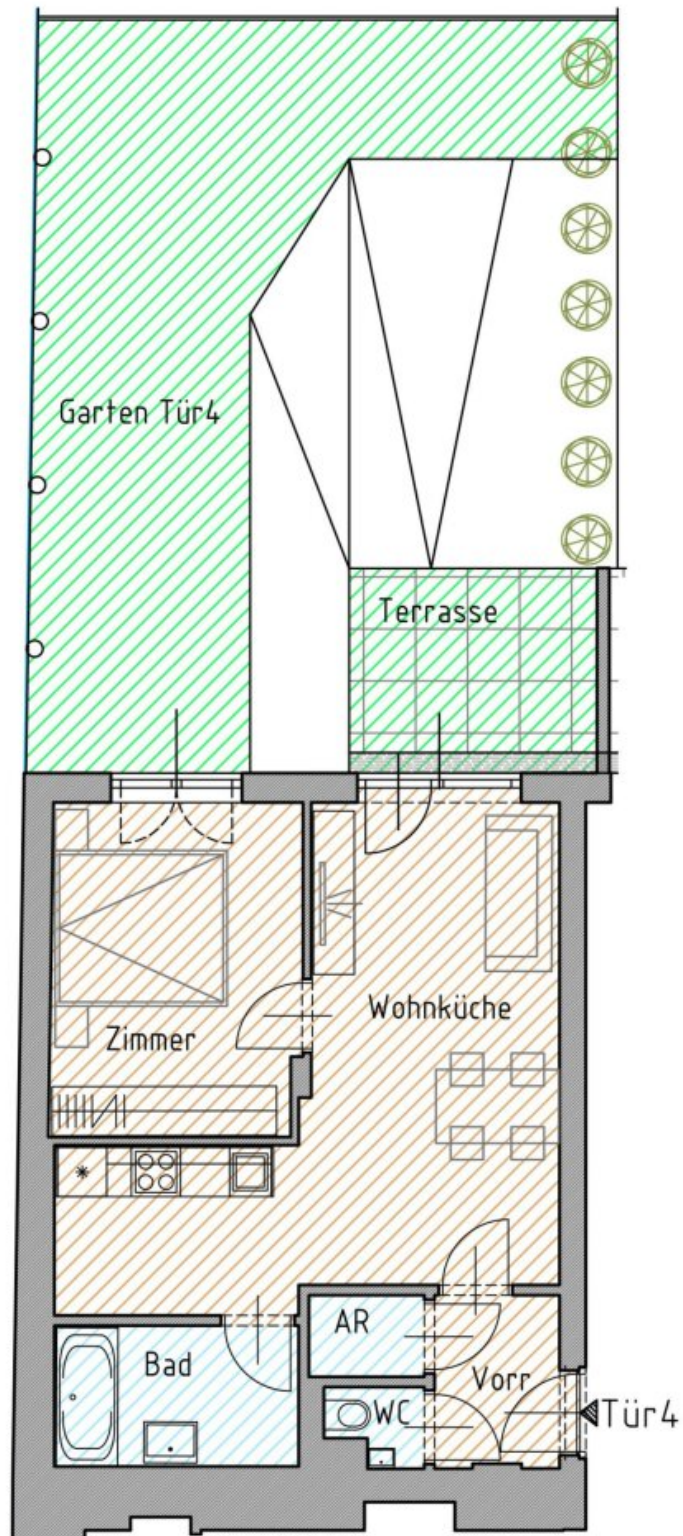












REMAX

Objektbeschreibung

Moderne Gartenwohnung mit außergewöhnlicher Raumhöhe – Ruhig gelegen, nach hinten gartenseitig ausgerichtet, öffnet sie sich zu einem geschützten, grünen Rückzugsbereich.

Diese besondere 2-Zimmer-Gartenwohnung verbindet den Charme des hochwertig sanierten Altbaus mit der klaren Modernität des angebauten Neubaus. Besonders beeindruckend ist die Raumhöhe von 2,70 m, die der Wohnung eine großzügige und luftige Atmosphäre verleiht.

Highlights der Wohnung

- Südseitiger ca. 58 m² Eigengarten plus Terrasse ca. 7,56 m² - Bewässerungsanlage
- Hochwertige Einbauküche, inkl. Marken-Geräten
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, LED-Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss
- Innovatives Heizsystem: Infrarot-Konvektoren (fernsteuerbar über App) & Fußboden-Infrafloor Heizmatten im Vorraum, Bad und WC
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- LED-Grundbeleuchtung in allen Funktionsbereichen
- Parkettboden Landhausdielen Eiche natur
- Innenjalousien
- Ruhige Gartenlage
- Raumhöhe 2,70 m
- Personenlift im Haus
- Waschküche im Haus
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus und vor dem Haus

Eine perfekte Wohnung für alle, die modernen Komfort, außergewöhnliche Raumwirkung und eine ruhige Lage in urbanem Umfeld schätzen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap