

Exklusive Gartenwohnung mit 175 m² Eigengarten & Terrasse & GARAGE | 3 Zimmer | West-Ausrichtung



Objektnummer: 5351

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	175,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	311,31 €
USt.:	36,46 €
Provisionsangabe:	

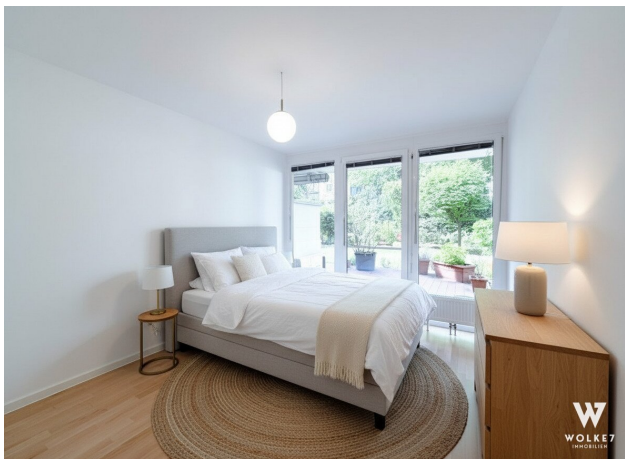
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG









Objektbeschreibung

Großzügige Gartenwohnung mit ca. 175 m² Eigengarten | 3 Zimmer | ca. 98,5 m² | Terrasse | West-Ausrichtung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 98,5 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den außergewöhnlich großen Eigengarten sowie ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz für Familie, Homeoffice und Freizeit. Die Kombination aus weitläufigen Außenflächen, funktionalem Grundriss und westlicher Ausrichtung macht diese Immobilie besonders attraktiv für Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur ca. 25 m² großen Terrasse sowie zum beeindruckenden ca. 175 m² großen Eigengarten. Dank der West-Ausrichtung genießt man hier viele Sonnenstunden und eine angenehme Atmosphäre bis in die Abendstunden. Die voll ausgestattete Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für den Alltag sowie gesellige Abende.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, einen begehbaren Kleiderschrank, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, zwei separate WCs sowie einen praktischen Abstellraum. Zusätzlich steht ein kleines Office bzw. Arbeitszimmer zur Verfügung – ideal für Homeoffice oder als zusätzlicher Rückzugsbereich.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die Möglichkeit, optional zwei Tiefgaragenplätze zu erwerben bzw. anzumieten.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Außenflächen, den vielseitigen Grundriss sowie die ideale Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität – perfekt für Familien, Paare oder alle, die mehr Platz und Lebensqualität suchen.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 98,5 m² Wohnfläche
- Ca. 175 m² Eigengarten
- Ca. 25 m² Terrasse
- West-Ausrichtung

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Voll ausgestattete Küche
- 2 Schlafzimmer
- Begehbare Kleiderschränke
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- 2 separate WCs
- Abstellraum
- Kleines Office / Homeoffice-Bereich
- Optional 2 Tiefgaragenplätze verfügbar
- Großzügiger und funktionaler Grundriss
- Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen

gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 849.000,- + (Optional Tiefgaragenplatz möglich)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos

können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap