

**Erstbezug: 3-Zi Gartenwohnung mit Terrasse,  
Fußbodenheizung & Tiefgarage in 1230 Wien!**



**Objektnummer: 6106/335**

**Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 67,60 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 119,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 4,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,78                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 544.200,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 151,20 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 15,12 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

Kaufvertragserrichtung durch Jarolim Partner Rechtsanwälte GmbH

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Gartenwohnung in 1230 Wien, die keine Wünsche offenlässt. Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen auf 67,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohngefühl, das Sie begeistern wird.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob gemütliches Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer oder ein stilvolles Arbeitszimmer – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort. Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und höchste Bauqualität.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit angrenzender Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen im Grünen einlädt. Genießen Sie den herrlichen Grünblick direkt von Ihrer eigenen Terrasse – sei es auf der sonnigen Südseite oder auf der ruhigen Westseite. Hier können Sie Ihre Freizeit im Freien genießen, grillen oder einfach die Natur inmitten der Stadt erleben.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen hochwertige Materialien wie elegante Fliesen und edles Parkett, kombiniert mit einer angenehmen Fußbodenheizung, die an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag, und die Tiefgarage bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zu entspannenden Wohlfühlmomenten ein.

Die Lage überzeugt durch beste Verkehrsanbindungen: In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und U-Bahnstationen sowie einen Bahnhof, die schnelle Verbindungen in alle Richtungen gewährleisten. Der Autobahnanschluss ist ebenfalls schnell erreichbar, was Ihnen maximale Flexibilität bietet.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte und ein Einkaufszentrum in direkter Umgebung zur Verfügung.

Der Kaufpreis von 544.200,00 € macht diese Gartenwohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft – hier verbinden sich urbanes Leben und naturnahe Erholung auf ideale Weise.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in 1230 Wien – ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden!

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap