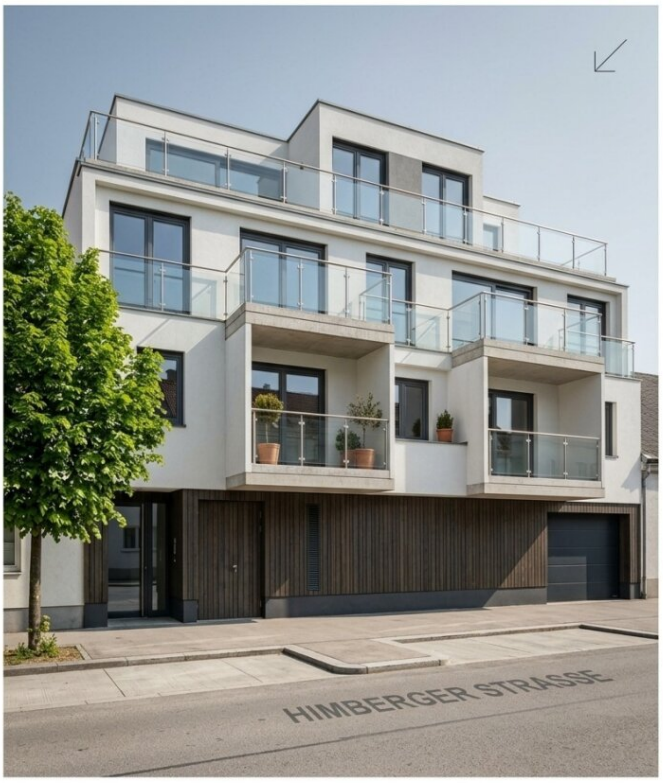
Moderne 3-Zi-Wohnung mit Garten & Terrasse in 1100 Wien !



Objektnummer: 9278

Eine Immobilie von Immobilien - Südburgenland

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	155,22 m²
Keller:	2,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	569.000,00 €

Provisionsangabe:

20.484,00 € inkl. 20% USt.

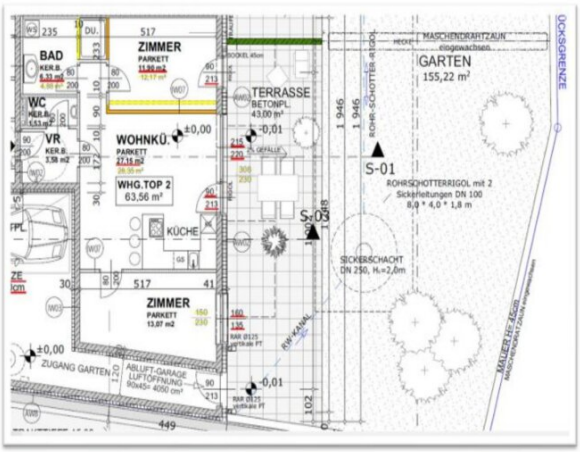
Ihr Ansprechpartner

Walter Kuchler

Immobilien - Südburgenland
Wiener Straße 22
7400 Oberwart

T +43 3352 34000
H +43 664 5121161

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



TOP	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Terrasse	Garten	Keller	Gesamt WNFL	Verkaufspreis Anleger Netto	Verkaufspreis Eigennutzer
Top 2	EG	3	63,56m²			43,00m²	155,22m²	2,86m²	91,98m²	520 635,00 €	569 000,00 €
Parkplatz Top 2	EG		1,00 Stk							25 000,00 €	27 500,00 €

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien – eine charmante **3-Zimmer-Wohnung**, die modernes Wohnen mit erstklassigem Komfort verbindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 46 m² bietet diese Immobilie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben und entspannte Stunden im Grünen gleichermaßen schätzen.

Der Kaufpreis von € 569.000,00 spiegelt die hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage wider. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein harmonisches Wohnambiente schafft. Die hellen Räume sind mit elegantem Fertigparkett ausgelegt, während Fliesen in den Nassbereichen für eine praktische und stilvolle Optik sorgen. Kauf eines **Parkplatzes für Top 2** möglich.

Ein besonderes Highlight ist der **eigene, ca. 155m² große Garten mit angrenzender Terrasse** – hier genießen Sie sonnige Tage im Freien, ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden oder zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Tagen angenehme Kühle erleben.

Moderne Technik und nachhaltige Energieversorgung sind selbstverständlich: Die Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung und Kühlung der Wohnung. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zu Ihrem neuen Zuhause, sodass Sie auch mit Einkaufstaschen oder Kinderwagen bequem ankommen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und U-Bahn ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. **Kurpark und Therme Wien** in mittelbarer Nähe. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu erreichen und machen den Alltag besonders angenehm.

Diese Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines eigenen Gartens – ein seltenes Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohntraum in 1100 Wien und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Eigennutzung oder als Vorsorgewohnung !!!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap