DER GARTEN RUFT - EIN STÜCK NATUR MIT LEBENSQUALITÄT.



Objektnummer: 1789

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	74,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	406.700,00 €
Betriebskosten:	122,10 €
Heizkosten:	49,18 €
USt.:	21,47 €

Provisionsangabe:

14.641,20 € inkl. 20% USt.

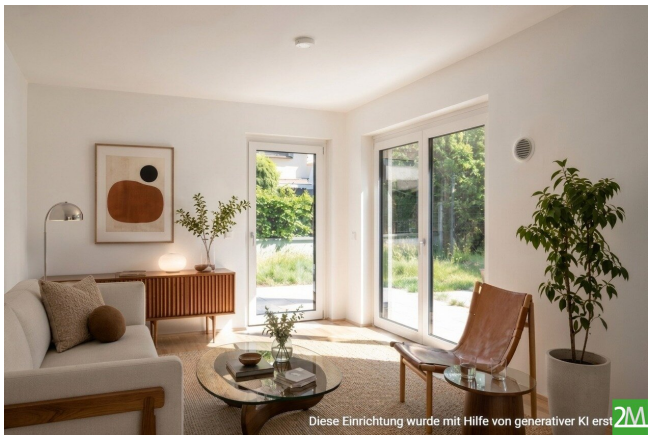
Ihr Ansprechpartner

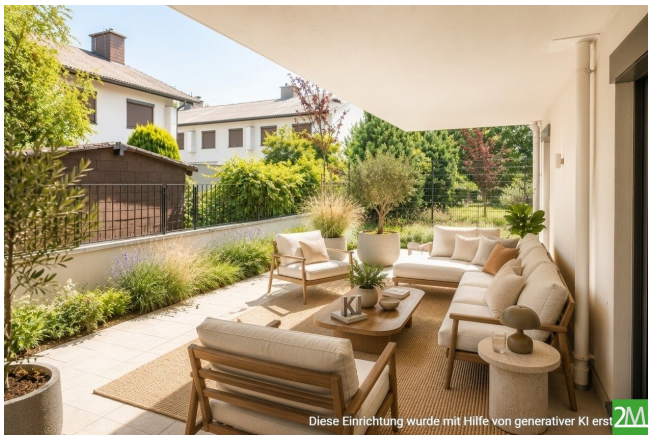


DI Michaela Kühberger-Reiter

2M Immobilien e.U.



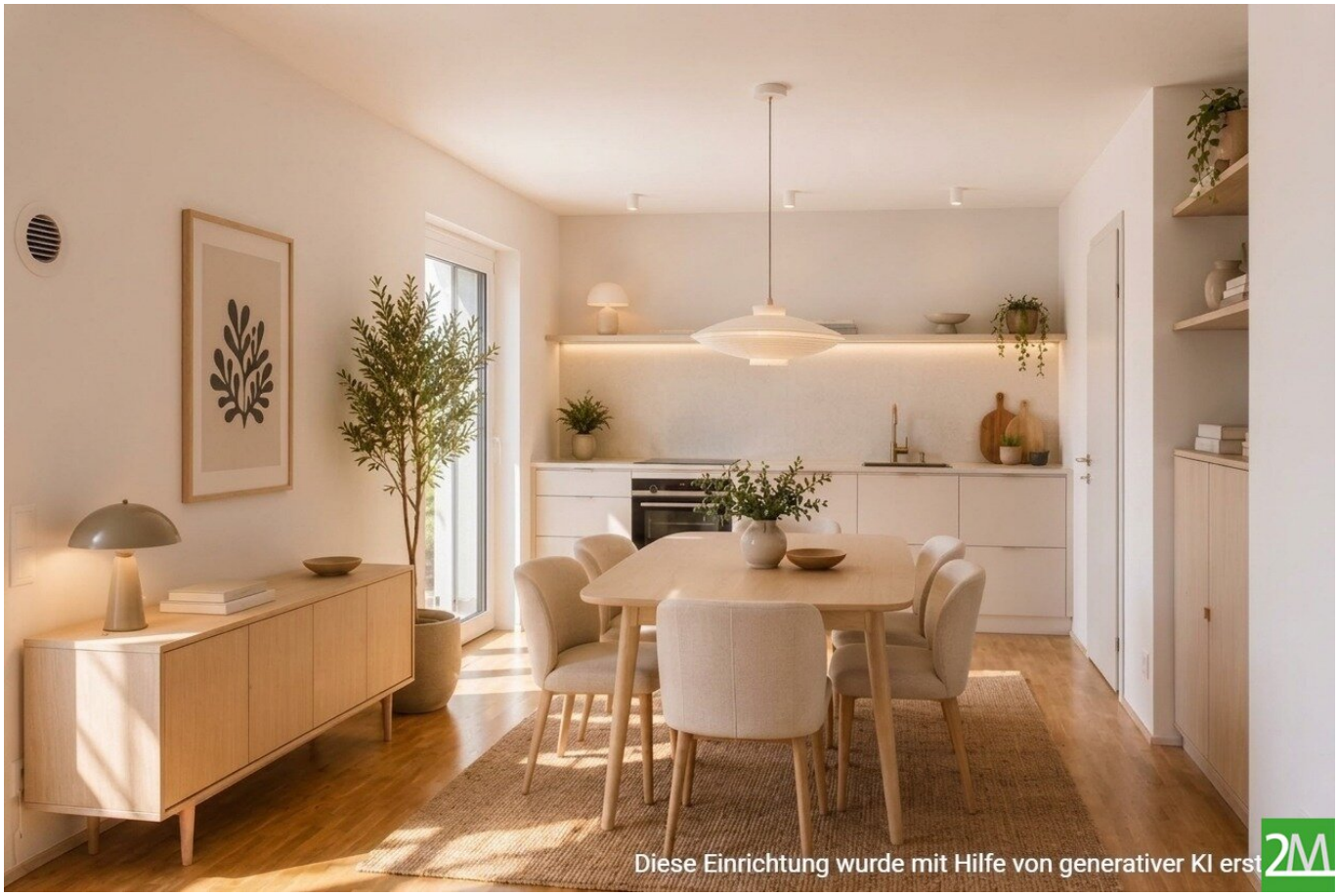

Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI erst


Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI erst




Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI erst




Diese Einrichtung wurde mit Hilfe von generativer KI erst









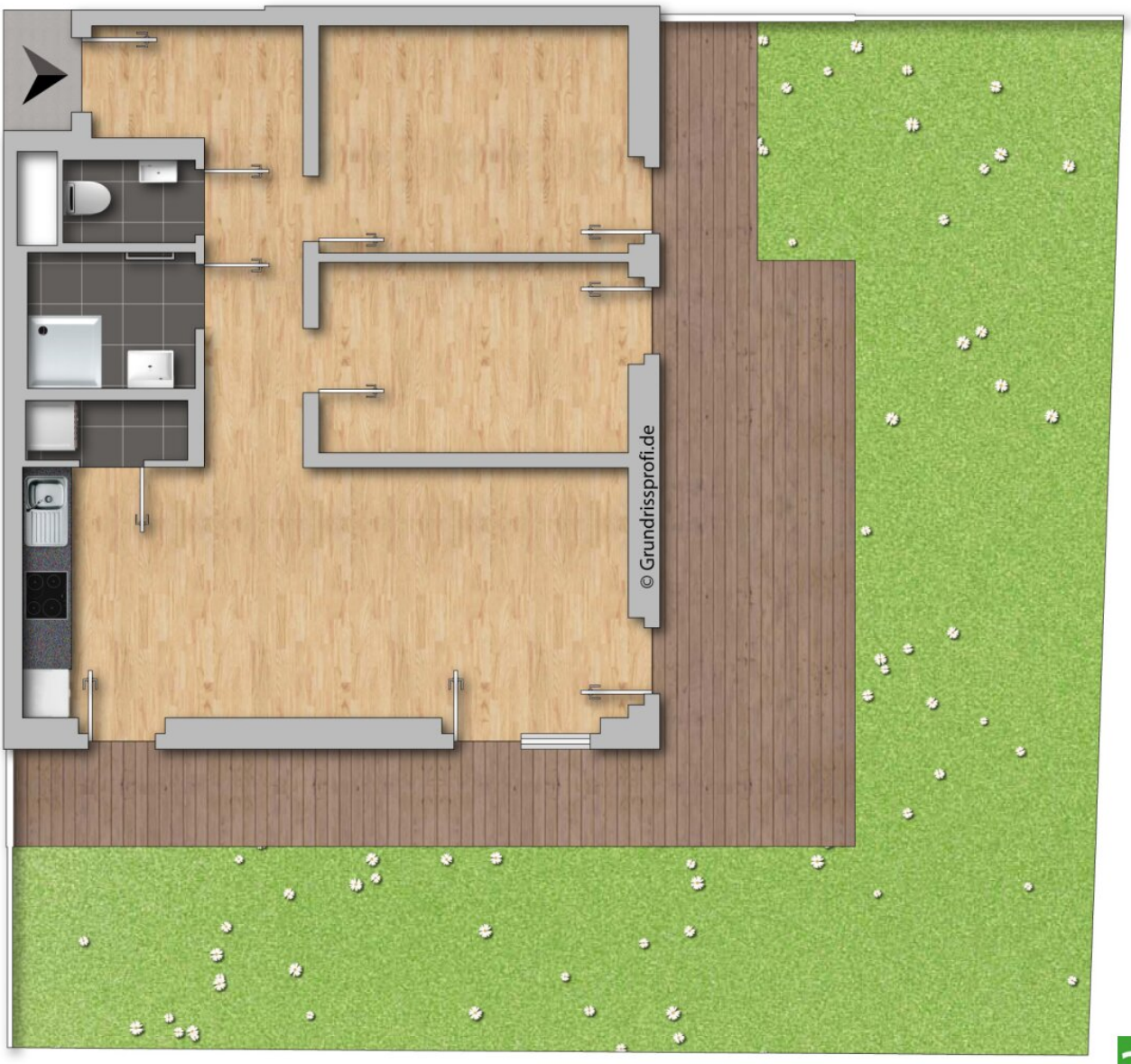
2M IMMOBILIEN
Mathias Mesaric, M.A.

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 4/A/Ph5, 1150 Wien
Mobil: +43 650 80 22 435
E-Mail: mm@2m-immobilien.at

FN 410975 z, HG Wien
UID: ATU 68592848

www.2m-immobilien.at


© Grundrissprofi.de


© Grundrissprofi.de

Objektbeschreibung

DER GARTEN RUFT - EIN STÜCK NATUR MIT LEBENSQUALITÄT.

Der erste Kaffee am Morgen auf der eigenen Terrasse, barfuß durchs Gras laufen und den Feierabend im eigenen Garten ausklingen lassen. Träumen Sie schon lange davon, genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie hier in dieser charmanten **Gartenwohnung**.

Der **Erstbezug** garantiert Ihnen eine neuwertige Ausstattung und ein modernes Wohngefühl. Hochwertige Materialien wie Parkett und stilvolle Feinsteinzeugfliesen sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Rolläden und eine **vorbereitete Alarmanlage** tragen zur Sicherheit bei.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung, **hellen Räumen und dem direkten Zugang auf die Terrasse und ins Grüne von allen Zimmern** verbindet modernen Wohnkomfort mit der **Ruhe der Natur** – perfekt für alle, die dem Alltag entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, ein kleines Hochbeet für frische Kräuter oder entspannte Sonntage in der Sonne – der **private Garten** wird schnell zu Ihrem **zweiten Wohnzimmer**.

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- **Erstbezug** – modernes Wohnen ohne Kompromisse
- ca. **58 m² Wohnfläche** mit optimalem Grundriss
- **1** grosses **Wohnzimmer** und **2 Schlafzimmer**
- Großzügiger ca.**75 m² Eigengarten mit ca. 30 m² Terrasse**
- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- Energieeffiziente WW-**Wärmepumpe und Photovoltaik**
- **Barrierefrei** mit Personenaufzug

- Modernes Badezimmer mit **bodengleicher Dusche**
- Garagenstellplatz (optional)
- **Ruhiges Wohnen** mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Naturnahe Lage mit hoher Lebensqualität

Ein herausragendes Merkmal dieses Projekts mit 30 Wohnungen ist die Nutzung innovativer und **umweltfreundlicher Technologie**. Von Photovoltaikenergie, über eine Wasser/Wasser Wärmepumpe, bis hin zu modernen Dämmungen finden sich in diesen 2 Häusern viele raffinierte Lösungen die zu **erheblichen Reduktionen der Betriebskosten führen**, und gleichzeitig eine nachhaltige Lebensweise gewährleisten. Gerade in Zeiten mit turbulenten Energiepreisen ein einzigartiger Vorteil.

Es gibt auch ausreichend **Parkplätze mit E-Ladestationen**, moderne Smart-Home-Lösungen und barrierefreie Zugänge.

Diese Eigentumswohnung steht für **modernes Wohnen auf höchstem Niveau** – mit hochwertiger Bauqualität, nachhaltiger Haustechnik und einem privaten Garten als exklusivem Rückzugsort. Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Investition: Diese Immobilie vereint **Komfort, Eleganz und Zukunftssicherheit in einer der lebenswertesten Wohngegenden Wiens.**

FAZIT

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Zuhause für Menschen, die das Leben bewusst genießen möchten. Ein Platz, an dem Erinnerungen entstehen und neue Kapitel beginnen.

Vielleicht ist genau hier IHR Zuhause.

IHR 2M-IMMOBILIEN TEAM

Wir freuen uns auf SIE!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap