Gartenwohnung mit Gefühl - Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung in geschützter Grünruhelage am Wilhelminenberg mit sonnigem Außenbereich, Naturanschluss und guter Anbindung



Objektnummer: 6674/363

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1996
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	81,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	67,74 m²
Keller:	4,09 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	155,10 €
Heizkosten:	83,57 €
USt.:	32,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH















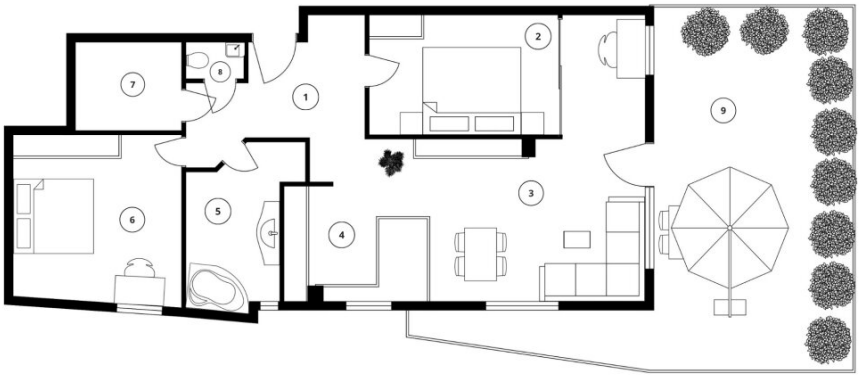








GRUNDRISSPLAN



Gartenwohnung mit Gefühl

Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung in geschützter Grünruhelage am Wilhelminenberg mit sonnigem Außenbereich, Naturanschluss und guter Anbindung



Adresse: Johann-Staud-Straße 70, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 12,60 m²
02	SCHLAFEN	ca. 17,31 m²
03	WOHNEN	ca. 27,01 m²
04	KOCHEN	ca. 7,47 m²
05	BADEZIMMER	ca. 7,36 m²
06	ZIMMER	ca. 12,63 m²
07	AR	ca. 3,61 m²
08	WC	ca. 1,42 m²
Wohnfläche:		**ca. 81,94 m²**
09	GARTEN	ca. 67,74 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE
Dr. Karl-Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Gefühl

Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung in geschützter Grünruhelage am Wilhelminenberg mit sonnigem Außenbereich, Naturanschluss und guter Anbindung

Willkommen am Wilhelminenberg und in einer Gartenwohnung, die auf 81,94 m² Wohnfläche ein ruhiges, grünes und zugleich durchdachtes Zuhause bietet. Diese 3-Zimmer-Wohnung ist ab dem 4. Jänner 2027 bezugsfertig. Helle Räume, eine praktische Aufteilung und der private Garten mit 67,74 m² schaffen ein Wohngefühl, das sofort einlädt, anzukommen.

Bereits beim Betreten zeigt sich die klare und durchdachte Raumaufteilung der Wohnung. Auf der linken Seite befindet sich das erste Schlafzimmer, das eine ruhige, private Atmosphäre ausstrahlt. Ein besonderes Detail dieses Raumes ist das separat abgetrennte Bürozimmer mit Glas-Schiebetüren. Es schafft einen geschützten Bereich zum Arbeiten, Schreiben oder konzentrierten Zurückziehen - angenehm separiert und dennoch harmonisch in den Wohnalltag integriert. Der Blick ins Grüne verleiht diesem kleinen Homeoffice eine besondere Atmosphäre.

Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn- und Kochbereich. Hier entsteht der zentrale Mittelpunkt - hell, offen und wohnlich. Die Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und macht diesen Bereich zu einem Ort für gemeinsames Kochen, entspannte Abende und schöne Momente. Der direkte Zugang zum privaten Garten erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise nach draußen.

Der Garten bringt Ruhe, Sonne und Grün vor die Tür und schafft einen geschützten Außenbereich - ideal für erholsame Stunden im Freien, den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Tagesausklang.

Auf der rechten Seite des Vorraums befindet sich ein weiteres Zimmer, das das Raumangebot flexibel ergänzt. Je nach Bedarf eignet es sich ideal als Kinderzimmer, ruhiger Rückzugsort oder zusätzliches Arbeitszimmer. Daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Wohnalltag erleichtert.

Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, WM-Anschluss und Fenster ausgestattet. Ein separates WC ergänzt den Grundriss und macht den Alltag spürbar komfortabler.

Die Wohnung überzeugt durch ein angenehm ausgeglichenes Raumklima: Dank der sehr guten Isolierung bleibt sie im Sommer angenehm kühl und im Winter bereits mit wenig

Heizaufwand wohlig warm. Elektrisch bedienbare, einzeln steuerbare und einbruchsichere Rollos erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Eine vorhandene Alarmanlage mit Videoüberwachung sowie die geschützte Lage des Wohnensembles sorgen für ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit und Privatheit. Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei gestaltet.

Dadurch entsteht eine ruhige, abgeschirmte Atmosphäre - perfekt für alle, die urban wohnen möchten, aber zugleich Wert auf Privatheit, Sicherheit und ein entspanntes Zuhause im Grünen legen.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap