

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

 **IMMOQUELLE**



**Objektnummer: 6674/363**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	81,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	67,74 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,10 €
<b>Heizkosten:</b>	83,57 €
<b>USt.:</b>	32,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH

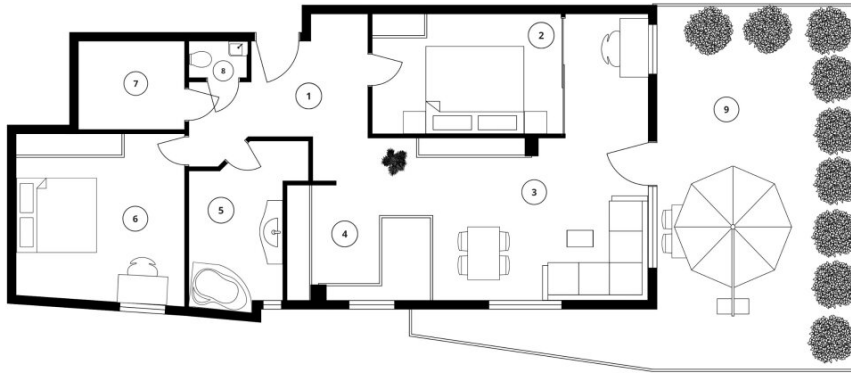








## GRUNDRISSPLAN



### 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 m <sup>2</sup>
02	SCHLAFEN	ca. 17,31 m <sup>2</sup>
03	WOHNEN	ca. 27,01 m <sup>2</sup>
04	KOCHEN	ca. 7,47 m <sup>2</sup>
05	BADEZIMMER	ca. 7,36 m <sup>2</sup>
06	ZIMMER	ca. 12,63 m <sup>2</sup>
07	AR	ca. 3,61 m <sup>2</sup>
08	WC	ca. 1,42 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>		<b>ca. 81,94 m<sup>2</sup></b>
09	GARTEN	ca. 67,74 m <sup>2</sup>

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

Stand: Juni 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ruhiges, grünes und zugleich durchdachtes Zuhause bietet. Diese 3-Zimmer-Wohnung ist ab Juli 2027 bezugsfertig. Helle Räume, eine praktische Aufteilung und der private Garten mit 67,74 m<sup>2</sup> 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 einbruchssichere 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](mailto: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