

SECRET-GARDEN-VIENNA



Objektnummer: 2142/22520

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

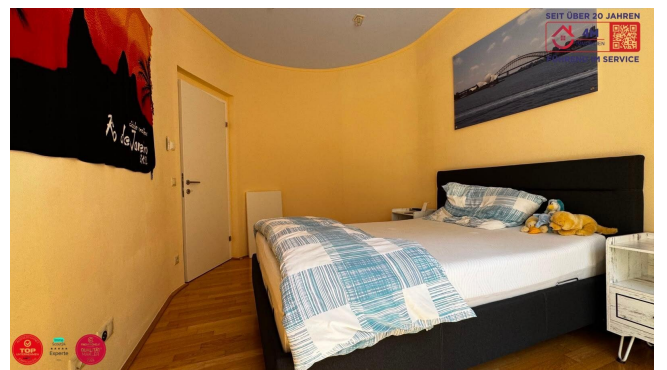
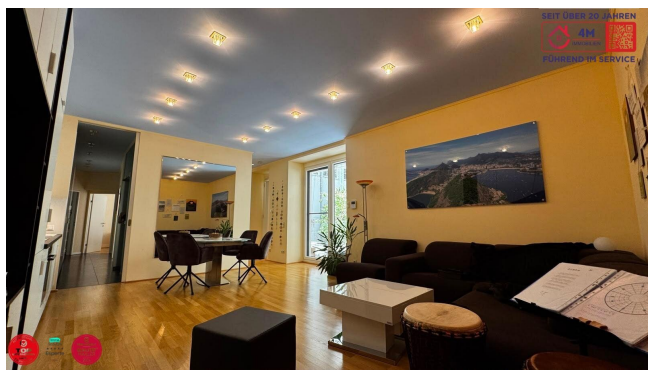
Zahlen, Daten, Fakten

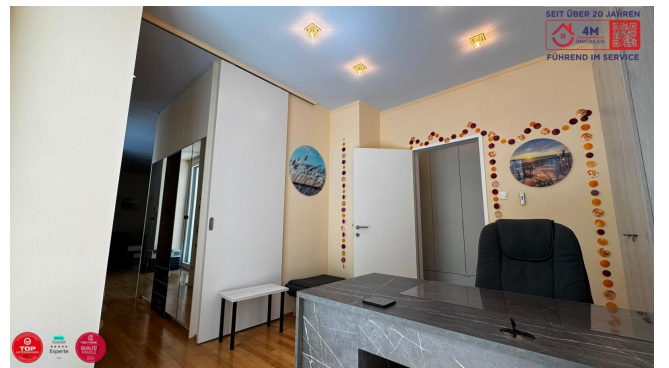
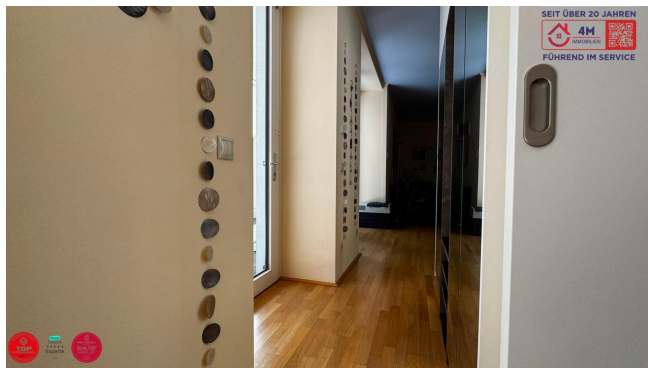
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	22,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	190,35 €
Heizkosten:	166,51 €
USt.:	21,04 €
Provisionsangabe:	

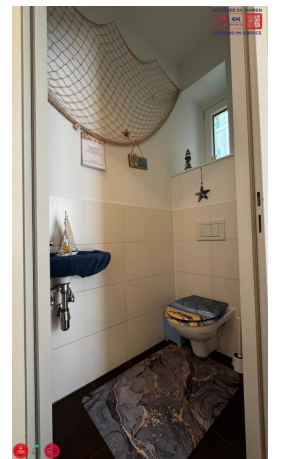
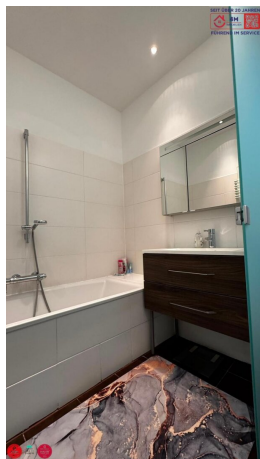
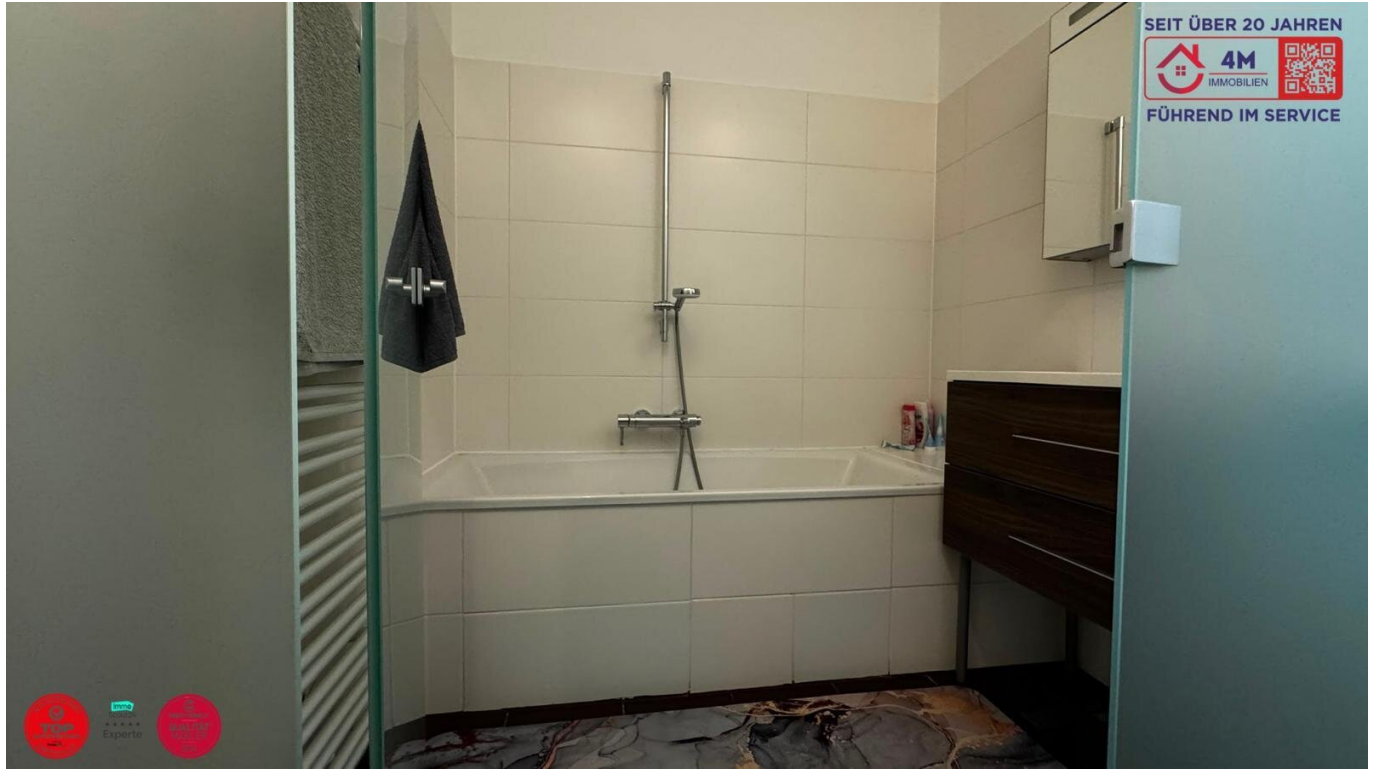
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Moderne Wohlfühloase mit großzügiger Terrasse & Eigengarten & Garagenstellplatz

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive und barrierefreie Erdgeschosswohnung vereint modernes urbanes Wohnen mit einer privaten Ruheoase im Freien. Das Highlight der Immobilie ist die weitläufige, elegant holzgetäfelte Terrasse, die fließend in einen gepflegten Eigengarten mit saftigem Rasen übergeht – perfekt für entspannte Sommerabende, Grillfeste oder sicheren Freiraum für Kinder und Haustiere.

Der clevere, offene Grundriss und die bodentiefen Glasfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes, luftiges Wohnambiente und eine harmonische Verbindung von drinnen und draußen.

Ausstattung & Raumaufteilung

Außenbereich & Entree

- **Großzügige Terrasse & Eigengarten:** Hochwertiger Terrassenboden in Holzoptik, geschützte Überdachung mit integrierter Beleuchtung, angrenzende Grünfläche und stilvoll angelegte Beete.
- **Eingangsbereich:** Einladender Flur der Platz für einen extra tiefen Garderobenschrank bietet.

Wohnen & Essen

- **Offener Wohn-/Essbereich:** Großzügiger Schnitt mit hochwertigem Parkettboden, stilvoller Deckenbeleuchtung (Spotlights) und direktem Zugang zur Terrasse.
- **Moderne Einbauküche:** Eine minimalistische, weiße Design-Küche mit dunkler Arbeitsplatte, voll ausgestattet mit modernen Geräten (Induktionskochfeld, Backofen, integrierte Mikrowelle, Geschirrspüler, Gefrierkombigerät) und viel Schrankplatz.

Badezimmer & Gäste-WC

- **Wellness-Badezimmer:** Modern gefliest mit einer komfortablen Badewanne samt

Duschvorrichtung, stilvollem Waschtisch mit Unterschrank und großem Spiegelschrank.

- **Separates Gäste-WC:** mit einem eigenen Handwaschbecken.

Highlights auf einen Blick

- ?? **Lichtdurchflutet:** Bodentiefe Fenster- und Terrassentüren mit Fliegengitter und Sicherheitsrollos in allen Räumen.
- ? **Privater Garten:** Eigener Grünanteil mitten in der Stadt.
- ?? **Sofort bezugsbereit:** Hochwertige Maßeinbauten und moderne Küche inklusive.
- ? **Barrierefrei & Sicher:** Bequemer Zugang im Erdgeschoss/Hochparterre mit moderner Schließanlage.

Fazit: Eine absolute Rarität auf dem Wohnungsmarkt, die urbanen Lifestyle perfekt mit privat genutztem Freiraum im Grünen verbindet. Ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Kanzlei-/Büronutzer.

Hinweis: Für einen persönlichen Besichtigungstermin oder weitere Unterlagen (Grundriss, Betriebskostenaufstellung) stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap