

**Provisionsfrei! Gartenwohnung mit Nachmittagssonne
und freiem Blick (Neubau, Erstbezug)**



Objektnummer: 1939/215589

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,87 m ²
Keller:	2,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

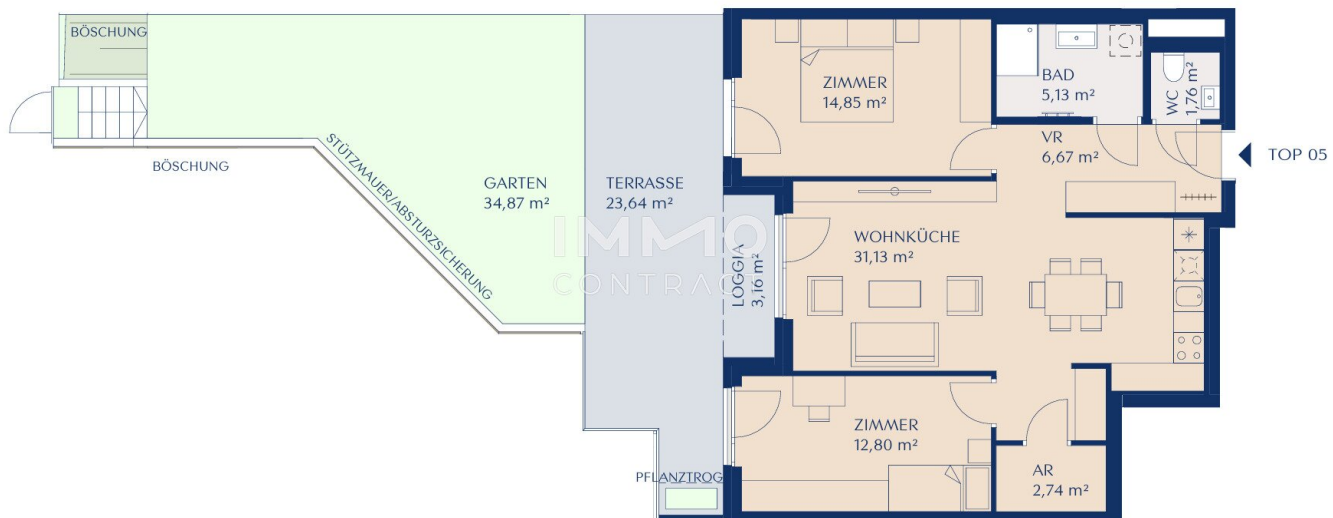


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









Objektbeschreibung

In einer besonders lebenswerten und ruhigen Wohngegend von Atzgersdorf gelangt diese **attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung** im Erstbezug zum Verkauf. Die moderne Neubauwohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung** und ein angenehmes Wohnambiente – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die das Leben im Grünen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohn-Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die westseitige Ausrichtung eine besonders freundliche und helle Atmosphäre schafft. Von hier aus – ebenso wie von beiden Schlafzimmern – gelangen Sie direkt auf die **Terrasse** und in den anschließenden **Eigengarten**. Diese durchgehende Verbindung von Innen- und Außenraum sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist modern und funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Handwaschbecken sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Abstellraum im Wohnungsverband mit ca. 2,75 m² bietet wertvollen Stauraum und rundet das Raumangebot optimal ab.

Besonders hervorzuheben ist der vollständig hofseitig ausgerichtete Garten: Absolute Ruhe, viel Privatsphäre und die angenehme Nachmittagssonne machen diesen Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase – perfekt zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Stunden im Freien.

Sichern Sie sich schon heute diese hochwertige Neubauwohnung und freuen Sie sich auf Ihren Einzug im Spätsommer 2027!

Darf ich Ihnen einen Termin anbieten, um Ihnen das Projekt vorzustellen? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap