Gartenglück mit Energie-Vorsprung



Objektnummer: 7485/294

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog-Karl-Straße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m²
Nutzfläche:	79,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	27,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	224.000,00 €
Betriebskosten:	138,00 €
Sonstige Kosten:	48,00 €

Provisionsangabe:

8.064,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner





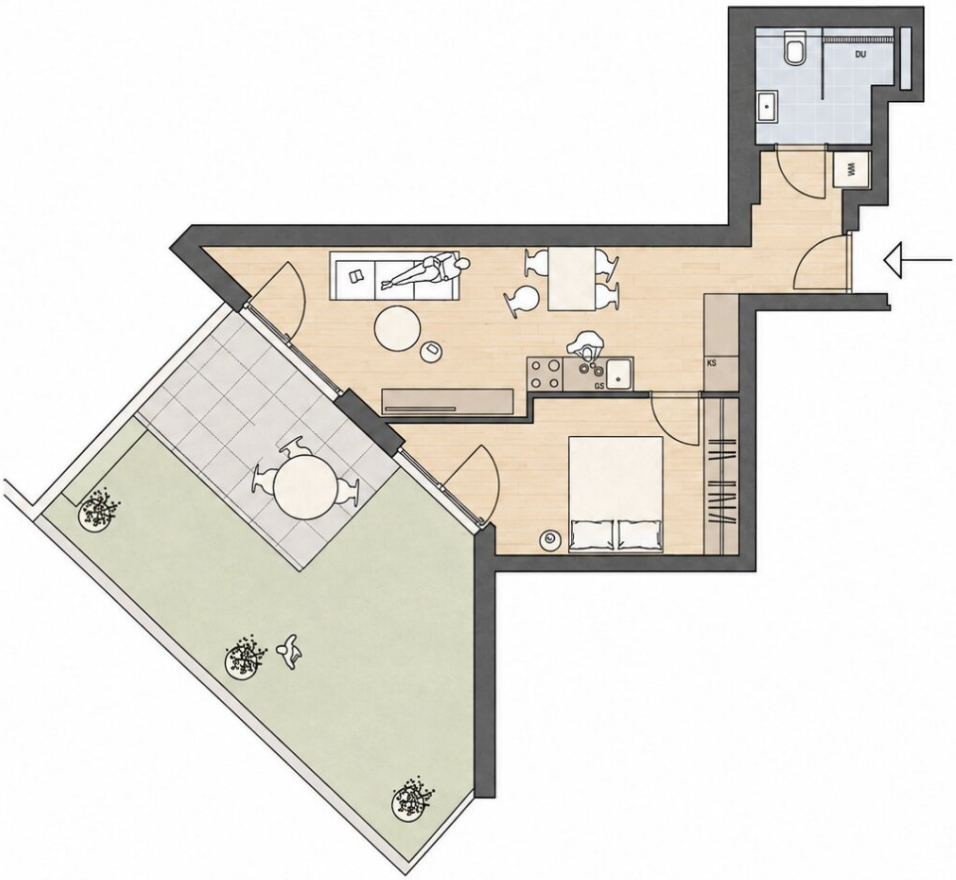











DU
WM
KS
GS

Objektbeschreibung

Gartenglück in der Donaustadt – moderne 2-Zimmer-Wohnung auf Eigengrund

Morgens mit einer Tasse Kaffee auf die eigene Terrasse treten, am Nachmittag im Garten entspannen und dennoch bestens mit der Stadt verbunden sein: Diese moderne Erdgeschosswohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem privaten Rückzugsort im Grünen.

Die 2022 fertiggestellte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks. Die 42 m² Wohnfläche werden durch eine 10 m² große Südwest-Terrasse und einen ca. 27 m² großen Eigengarten ergänzt. Insgesamt entsteht so ein außergewöhnlich vielseitiger Lebensraum für Singles, Paare und alle, die komfortables, möglichst barrierefreies Wohnen schätzen.

Auch für Anleger ist die Wohnung interessant: Der moderne Neubau, der attraktive Grundriss, die Freiflächen und die gute öffentliche Anbindung sprechen eine breite Zielgruppe an. Ein weiterer Pluspunkt ist der Eigengrund – kein Baurecht und kein Baurechtszins.

Ein Garten, der den Unterschied macht

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit separater Kochnische. Von hier führt der Weg direkt hinaus auf die Südwest-Terrasse und weiter in den privaten Garten.

Ob Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein nach Feierabend, ein Hochbeet, ein gemütlicher Liegeplatz oder einfach ein geschützter Platz im Freien: Dieser Garten erweitert den Wohnraum und schenkt Lebensqualität, die bei einer kompakten Stadtwohnung selten zu finden ist.

Auch das Schlafzimmer besitzt einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. So beginnt der Tag mit einem Blick ins Grüne – und endet in angenehm ruhiger Atmosphäre.

Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in: Vorraum, Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, Wohn- und Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Südwest-Terrasse und Eigengarten, Kellerabteil

Sowohl der Wohnbereich als auch das Schlafzimmer bieten einen direkten Ausgang zur Terrasse und in den Garten.

Komfortabel und barrierefrei gedacht

Die Lage im Erdgeschoss macht den Alltag besonders bequem. Laut Exposé ist die Wohnung rollstuhl- und seniorengerecht ausgeführt. Ein Personenlift sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Kinderwagenräume ergänzen den Wohnkomfort.

Moderner Wohnkomfort aus dem Baujahr 2022 mit Energie-Vorsprung

Bei der Ausstattung wurde Wert auf zeitgemäße Technik und langlebige Materialien gelegt:

- Fußbodenheizung über eine Luftwärmepumpe - Erfreuen Sie sich an geringen Heizkosten
- Vollwärmeschutzfassade
- Dreifach isolierverglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster mit elektrisch betriebenen Außenraffstores
- Parkettboden in den Wohnräumen und großformatige Fliesen in den Nassbereichen

Stadtleben und Erholung bestens verbunden

Die Alte Donau und das Gänsehäufel liegen in angenehmer Nähe und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Baden, Spazierengehen, Radfahren und Abschalten. Gleichzeitig befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel nur wenige Minuten entfernt.

Buslinien, Straßenbahnlinie 25 und die S-Bahnlinie S80 sorgen für eine gute Anbindung. Auch die U-Bahn-Linien U1 und U2 sind gut erreichbar. Der SPAR Supermarkt ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Wohnungspreis für Anleger: **€ 224.000 zzgl. 20 % USt.,** Angebotspreis für Eigennutzer: **€ 269.000**

Garagenpreis für Anleger: **€ 25.000 zzgl. 20 % USt.,** Angebotspreis für Eigennutzer: **€ 30.000**

Bitte beachten Sie, dass beim Kauf inkl. Umsatzsteuer alle Nebenkosten vom Bruttopreis berechnet werden.

Die ideale Kombination aus Stadt, Grün und Zukunftssicherheit

Diese Gartenwohnung ist mehr als eine klassische 2-Zimmer-Wohnung: Sie ist ein modernes Zuhause mit privatem Freiraum, eine attraktive Möglichkeit für Anleger und eine komfortable

Wohnlösung für Menschen, die Erdgeschosslage und kurze Wege bewusst schätzen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie viel Lebensqualität auf kompakter Fläche möglich ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap