Helle Gartenwohnung mit großzügigen Freiflächen, Nähe Währinger Park



Helle Gartenwohnung mit großzügigen Freiflächen, Nähe Währinger Park

Objektnummer: 5423

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,76 m²
Keller:	1,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

















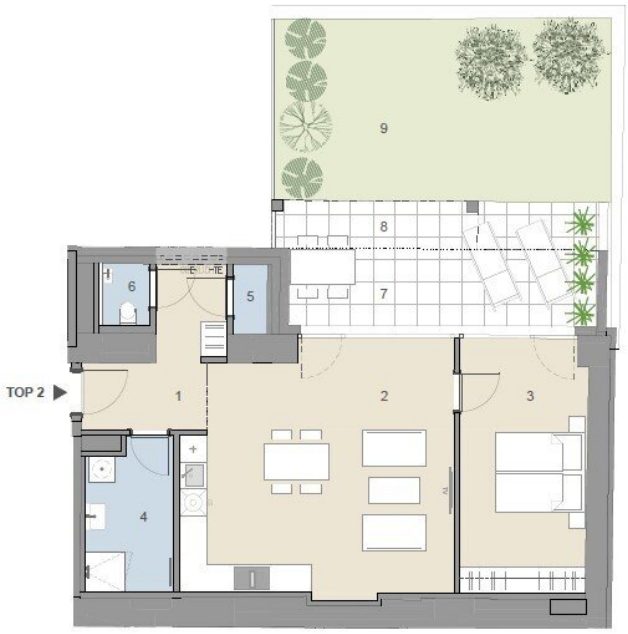












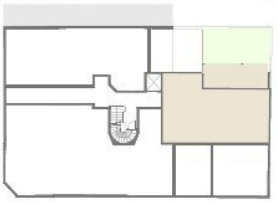
PARTERRE TOP 2

WNFL	**ca.**	**62,08M2**
LOGGIA	**ca.**	**11,83M2**
TERRASSE	**ca.**	**7,62M2**
GARTEN	**ca.**	**30,76M2**

1	VORRAUM/GARD.	ca. 7,64M2
2	WOHNKÜCHE	ca. 30,73M2
3	ZIMMER	ca. 14,40M2
4	BAD	ca. 6,55M2
5	ABSTELLRAUM	ca. 1,19M2
6	WC	ca. 1,57M2
7	LOGGIA	ca. 11,83M2
8	TERRASSE	ca. 7,62M2
9	GARTEN	ca. 30,76M2

RH - AUFENTHALTSRÄUME: ca. 3,00M
NEBENRÄUME MIT ABGEH. DECKE

LAGEPLAN **STAND: 21-04-2026**



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine moderne und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Gartenwohnung in im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 62 m². Besonders hervorzuheben sind die großzügigen privaten Freiflächen mit einer ca. 12 m² großen Loggia, einer ca. 8 m² großen Terrasse sowie einem ca. 31 m² großen Eigengarten. Damit bietet die Wohnung eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und großzügigem privaten Außenbereich.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und umfasst ca. 31 m². Durch die offene Gestaltung lässt sich hier ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche verwirklichen. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen gleichzeitig einen direkten Bezug zur Loggia, Terrasse und dem anschließenden Garten.

Das Schlafzimmer verfügt über ca. 15 m² und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Das Badezimmer mit ca. 6,5 m² bietet ausreichend Raum für eine Dusche und die notwendigen Sanitäreinrichtungen. Zusätzlich stehen ein separates WC, ein großer Abstellraum sowie ein ca. 7,5 m² großer Vorraum zur Verfügung.

Die großzügige Raumhöhe von ca. 3,00 m unterstreicht das offene und angenehme Wohngefühl.

Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen.

Ein besonderes Highlight ist zweifellos der rund 31 m² große Eigengarten. Gemeinsam mit der Terrasse und der Loggia entsteht ein außergewöhnlicher Außenbereich, der viel Platz für Begrünung, einen Essbereich oder gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Wohnung ist damit ideal für all jene, die mitten in Wien nicht auf einen eigenen Garten verzichten möchten.

Auch die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Eine Apotheke und ein ein Ärztezentrum sind direkt in der Nähe. Ein Lebensmittelhändler ist in ca. 350 m erreichbar. Zahlreiche weitere Shops befinden sich in einem Umkreis von ca. 750 m. Die Währingerstraße bietet dabei eine große Auswahl für den täglichen Bedarf.

Auch für Familien und Studierende bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur. Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Währinger Park liegt nur ca. 180 m entfernt und bietet mit seinen Grünflächen, Spielplätzen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten einen idealen Ort zur Erholung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend: Bushaltestellen, Straßenbahnlinien und die U-Bahn ist sind fußläufig erreichbar. Eine Parkgarage befindet sich direkt um die Ecke.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung mit großzügigen Freiflächen, durchdachter Raumaufteilung und hervorragender Infrastruktur. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap