UNIQUE GARDEN - Einzigartiges Juwel mit 40m² Garten mitten in der Stadt



Objektnummer: 1538/172

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	600.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.500,00 €
Betriebskosten:	239,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elias-Vito Döbrösy

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a



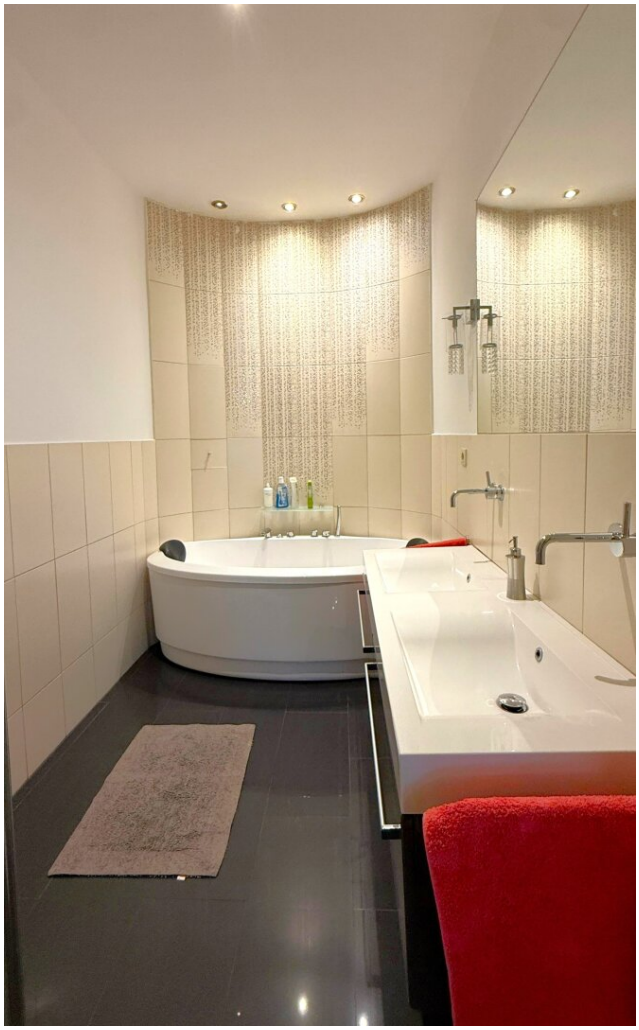














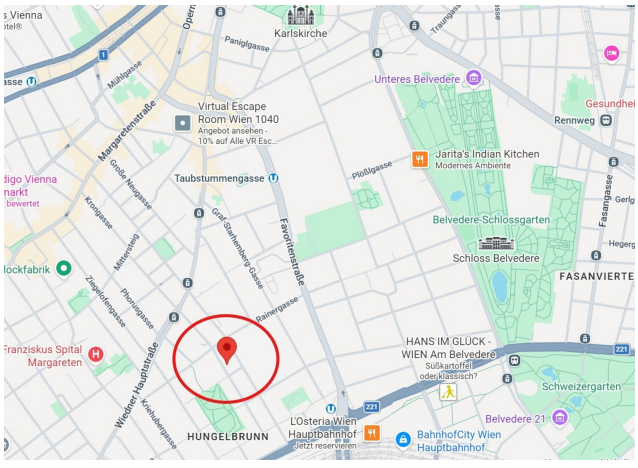





KI-bearbeitet







GOHN Immobilien


GARTEN
ca. 40 m²
NEBENTREPPE
PODEST
1,56 m²
WC
1,28 m²
VORRAUM
4,99 m²
ZIMMER
19,88 m²
BAD
6,11 m²
KÜCHE
9,08 m²
THERME
STIEGENHAUS
ZIMMER
22,53 m²
KABINETT
13,25 m²

Skizze

Objektbeschreibung

Einzigartiges Wohnen mit eigenem Garten – mitten im Herzen des 4. Bezirks

Urbanes Lebensgefühl trifft auf private Gartenoase.

Der liebevoll gestaltete **Unique Garden** wird zum persönlichen Rückzugsort mitten in Wien. Ob entspanntes Frühstück im Grünen, ein Glas Wein nach einem langen Tag oder gesellige Abende mit Freunden – hier entsteht ein ganz eigener Lebensraum unter freiem Himmel.

Die Wohnung selbst verbindet **modernen Wohnkomfort mit urbaner Eleganz**. Großzügige Wohnbereiche, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Und das Beste: Sie wohnen **mitten in Wien und dennoch im Grünen**. Der 4. Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lifestyle, hervorragender Infrastruktur, charmanten Altbauten, Cafés, Restaurants und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Nutzen Sie den virtuellen 360° Rundgang um jederzeit virtuell zu besichtigen: floorfy.com/tour/2548777

Highlights:

- **ca. 80m² Wohnfläche & 40m² privater Eigengarten**
- 2x Schlafzimmer, 1x offene Wohnküche mit Gartenzugang über Wendeltreppe
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne sowie separate Toilette
- TOP-Lage in ruhiger Seitengasse (nähe Alois-Drasche-Park)
- 7min Fußweg zur U1 Südtiroler-Platz | perfekte Anbindung
- Ideal für Eigennutzer & Investoren (Lagezuschlag bei Vermietung 6,44€/m²)

Weitere Informationen:

Die Wohnung kann auch im Paket mit dem darunter befindlichen Souterrain-Geschäftslokal für gesamt 785.000€ erworben werden! (bitte dazu um direkte Kontaktaufnahme mit uns für weitere Details!)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.