# Sonnige Neubau-Gartenwohnung mit Terrasse & Garten | Exklusive Ausstattung | Nähe U2

**Objektnummer: 5967**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 37,00 m² |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 339.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 140,29 € |
| **USt.:** | 14,03 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

WOLKE7
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet (Beispielbild)

# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG**
**IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!


**SHARLEENA HUMMEL**

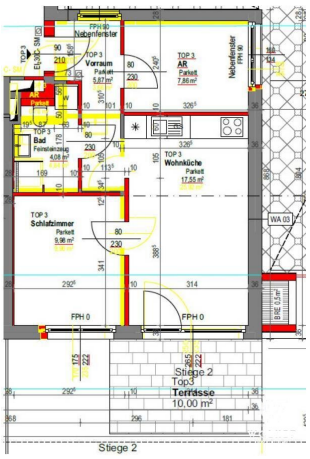
+43 699 176 555 77

s.hummel@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7


FPH 90
Nebenfenster
TOP 3
Vorraum
Parkett
5,87 m²
TOP 3
AR
Parkett
7,86 m²
Nebenfenster
FPH 90
TOP 3
Bad
Feinsteinzeug
4,08 m²
TOP 3
Wohnküche
Parkett
17,55 m²
TOP 3
Schlafzimmer
Parkett
9,96 m²
WA 03
FPH 0
FPH 0
Stiege 2
Top3
Terrasse
10,00 m²
Stiege 2

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig ausgestattete Gartenwohnung mit ca. 45,34m² in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2022, **nur 7 Gehminuten von der U2 entfernt.** Die stilvolle Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, große Fensterflächen, eine sonnige Süd-Ausrichtung sowie einen liebevoll angelegten Eigengarten (ca. 36,57 m²) mit hoher Privatsphäre.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur 17 Einheiten auf zwei Stiegen – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit urbaner Anbindung verbinden möchten.

**Highlights der Wohnung**

- Sonnige Gartenwohnung mit Süd-Ausrichtung
- Großzügiger offener Wohnbereich mit moderner Fensterfront
- Rückbau auf 3 Zimmer problemlos möglich
- Ruhige Lage mit viel Grün und ohne direkte Einsicht
- Hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise
- Überdachte Terrasse (ca. 10m²) und eingewachsener Privatgarten
- Smarte Fußbodenheizung via App steuerbar
- Neubauqualität aus 2022

**Raumaufteilung**

Die ursprüngliche 3-Zimmer-Konfiguration wurde zugunsten eines großzügigen offenen Wohn-

und Essbereichs adaptiert. Ein Rückbau zur 3-Zimmer-Wohnung ist möglich.

Alle Räume sind zentral begehbar:

- Offener Wohn-/Essbereich mit Kücheninsel
- Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Vorraum
- Separates WC
- Terrasse mit Zugang zum Eigengarten

Große Glasflächen sorgen für helle Räume und einen wunderbaren Blick ins Grüne. Dank der ausgezeichneten Isolierung bleibt die Wohnung selbst an heißen Sommertagen angenehm kühl.

**Hochwertige Ausstattung**

- Edler Holzparkettboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen, auch im Badezimmer
- Luftwärmepumpe
- Nobilia-Einbauküche mit Quarzsteinarbeitsplatte
- Bora-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug

- Geschirrspüler
- Elektrische Außenjalousien
- Mechanische Be- und Entlüftung
- Doppelverglasung mit hervorragender Schall- und Wärmedämmung
- Tado Smart-Home-Steuerung für energieeffizientes Heizen
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder, Scooter und Kinderwagen
- Freie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

**Garten – Ihr privates Naturrefugium**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der aufwendig gestaltete Eigengarten. Nach Fertigstellung des Projekts wurde der Garten vollständig neu angelegt und hochwertig bepflanzt.

Die großen heimischen Hainbuchenhecken bieten ausgezeichnete Privatsphäre. Hochbeet, automatische Gardena-Bewässerung, Vogelfutterstationen, Nistkasten und Igelhaus schaffen eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre mitten im Grünen.

**Lage**

Die U2-Station **Lina-Loos-Platz** ist in nur ca. **7 Gehminuten** erreichbar. Von dort gelangen Sie in rund 16 Minuten direkt zum Schottenring in die Wiener Innenstadt. Die Bushaltestelle **Mittleres Hausfeld** befindet sich nur wenige Schritte entfernt, ein SPAR-Supermarkt ist bequem in ca. 3 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Kaufpreis: (VB)  339.000 EUR + 20.000 EUR Investablöse**

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

**Individuelle Finanzierungsberatung:** Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

**Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

**Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap