42 m² WOHNEN + 60 m² GARTEN | Terrasse & Top-Lage nahe Badeteich Hirschstetten



Objektnummer: 6043

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,78 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,85 m²
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	93,53 €
USt.:	10,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN




SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
SORA KHAN
+43 664 132 68 94
s.khan@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese charmante Gartenwohnung **im 22. Wiener Gemeindebezirk** verbindet gemütliches Wohnen mit einem ganz besonderen Plus: einem privaten, uneinsehbaren Garten, der viel Raum zum Entspannen und Genießen bietet.

Auf **ca. 42 m²** Wohnfläche präsentiert sich die Wohnung mit einer praktischen und gut nutzbaren Raumaufteilung. Der **helle Wohn- und Schlafbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz, um Wohn-, Ess- und Schlafbereich harmonisch miteinander zu kombinieren. Ein Kamin im Wohnbereich spendet an kühleren Tagen angenehme Wärme und verleiht dem Raum eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Die **separate Küche** sorgt für eine angenehme Trennung vom Wohnbereich. Das **Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC** ausgestattet. Ein eigener **Abstellraum** schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab. Ein zur Wohnung gehörendes **Kellerabteil** ist ebenfalls inkludiert und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist der attraktive Außenbereich: Die **schöne Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und führt in den **uneinsehbaren Garten**. Hier entsteht eine private Rückzugsoase mitten in der Stadt – ideal für entspannte Stunden im Freien, ein gemütliches Frühstück auf der Terrasse oder laue Sommerabende im eigenen Grün.

Aufteilung:

- Vorraum 4,99 m²
- Abstellraum 1,54 m²
- Badezimmer 4,75 m²
- Küche 5,46 m²
- Wohn-Schlafraum 25,04 m²
- Terrasse 13,50 m²

- Garten 60,85 m²

- Keller ca. 2,5 m²

Die Terrasse ist mit einer **praktischen Markise** ausgestattet und bietet dadurch auch an sonnigen Tagen angenehmen Schatten. Für zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz sorgen Außenjalousien. Die Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ist ebenso inkludiert wie der maßgeschneiderte Einbauschrank im Vorraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern im Gebäude ein Fahrradabstellraum sowie ein Kinderwagenabstellplatz zur Verfügung. Optional besteht die Möglichkeit, einen KFZ-Stellplatz zusätzlich zu erwerben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und grünen Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Gehminuten vom beliebten Badeteich Hirschstetten entfernt. Auch die Blumengärten Hirschstetten sowie weitere Grün- und Freizeitflächen befinden sich in der Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 24A und 85A sehr gut gegeben. Über den 24A besteht eine Verbindung zum Kagraner Platz und damit zur U1, während der 85A eine rasche Anbindung an die U2-Station Hausfeldstraße ermöglicht. Auch die Straßenbahnlinie 26 ist in der Umgebung erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheke und weitere Geschäfte in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch der Gewerbepark Stadlau sowie das Donau Zentrum sind gut erreichbar.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis Wohnung : € 199 000,-

Kaufpreis KFZ- Stellplatz: € 30 000,- (optional)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: +43 664 132 68 94

? E-Mail: s.khan@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap