NEU: Vierzimmer-Gartenwohnung - provisionsfrei & top ausgestattet



Objektnummer: 1939/221084

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	47,65 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	743.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




©OLN für STRABAG Real Estate/bearbeitet mit KI






Mexican
Buffet






BAD 1
Fstzg
7.82 m²
ZIMMER 1
Parkett
16.59 m²
KOCHEN
Parkett
5.87 m²
WOHNEN
Parkett
20.93 m²
TERRASSE
GARTEN
VR
Parkett
4.40 m²
TOP 09
AR
Parkett
2.04 m²
GANG
Parkett
6.54 m²
ZIMMER 2
Parkett
16.13 m²
WC
Fstzg
2.33 m²
BAD 2
Fstzg
3.52 m²
ZIMMER 3
Parkett
15.57 m²
N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, in dem Kinder Platz zum Spielen haben und Eltern das Leben im Grünen genießen können!

Diese moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung bietet auf rund **102 m² Wohnfläche** alles, was sich Familien wünschen: großzügige Räume, eine durchdachte Aufteilung und vor allem einen **eigenen Garten mit rund 48 m² sowie eine 32 m² große Terrasse**.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Von hier gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die ausreichend Platz für einen großen Familientisch, gemütliche Loungemöbel und gemeinsame Grillabende bietet.

Das absolute Highlight ist der eigene Privatgarten! Hier können Kinder nach Herzenslust spielen, im Sommer ein Planschbecken aufstellen oder ihre eigene kleine Spielecke gestalten. Gleichzeitig bleibt genügend Platz für Sonnenliegen, Hochbeete oder einen gemütlichen Rückzugsort im Grünen. Besonders praktisch: Der Garten liegt unmittelbar vor den Wohnräumen und ist damit jederzeit schnell erreichbar.

Die drei gut geschnittenen Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders attraktiv ist der direkte Terrassenzugang von allen drei Schlafzimmern – so wird der Garten zum erweiterten Wohn- und Spielbereich für die ganze Familie.

Zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne und WC – eines davon mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen dafür, dass auch im lebhaften Familienalltag ausreichend Komfort vorhanden ist.

Ein echtes Familienzuhause, das großzügiges Wohnen mit der Freiheit eines eigenen Gartens verbindet – mit Platz zum Spielen, Wachsen und Wohlfühlen!

Darf ich Ihnen einen unverbindlichen Beratungstermin anbieten? Kontaktieren Sie mich gerne!

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap