

NEU: Vierzimmer-Gartenwohnung - provisionsfrei & top ausgestattet

**Objektnummer: 1939/221084**

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	47,65 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m ² * 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



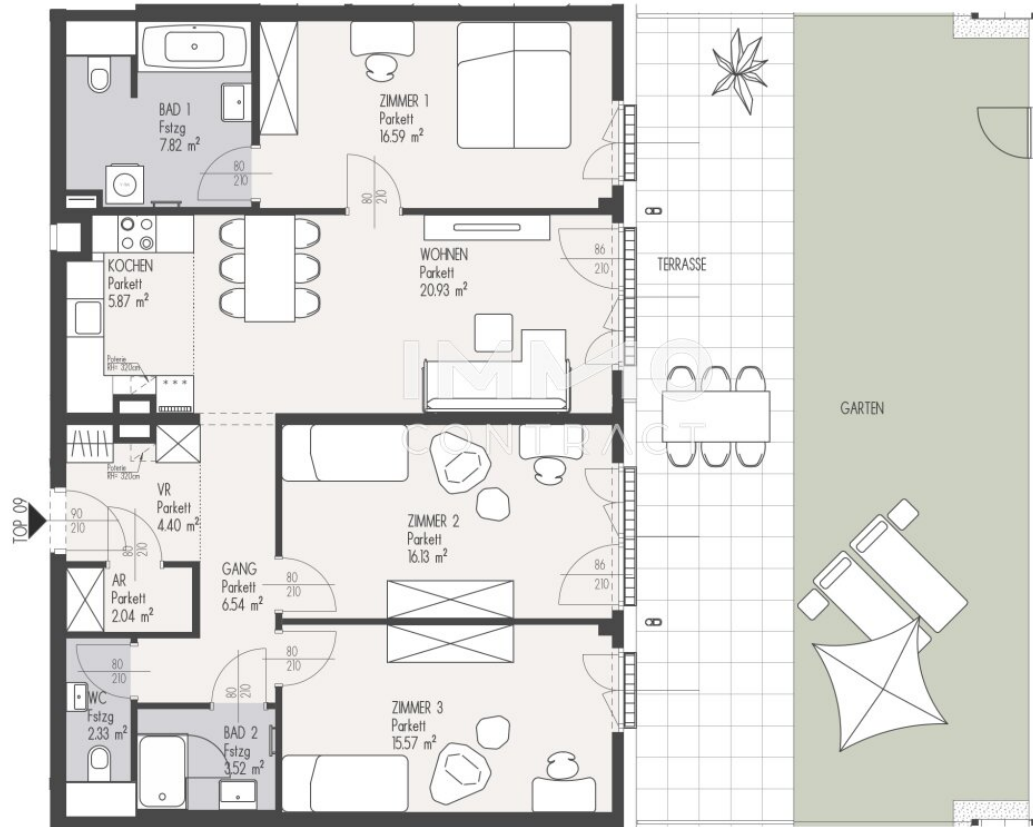
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







lich.



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 Familienzuhaus, 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