

**Ruhige Gartenwohnung mit Top-Grundriss sowie
Annehmlichkeiten im Haus (Gäste-Lounge, Eventküche,
Fahrradwerkstatt usw.)**



©OLN für STRABAG Real Estate/bearbeitet mit KI.

Objektnummer: 1939/221082

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:	73,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	68,33 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

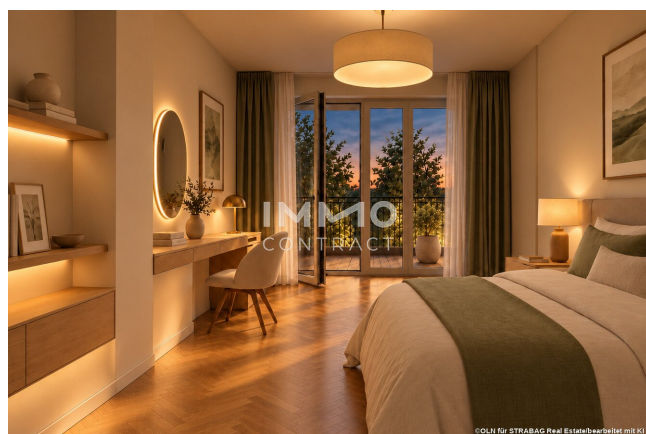


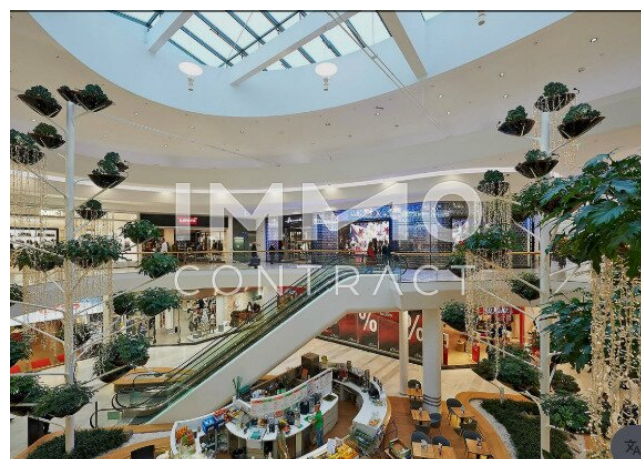
Mag. Ines Lirsch-Toifl

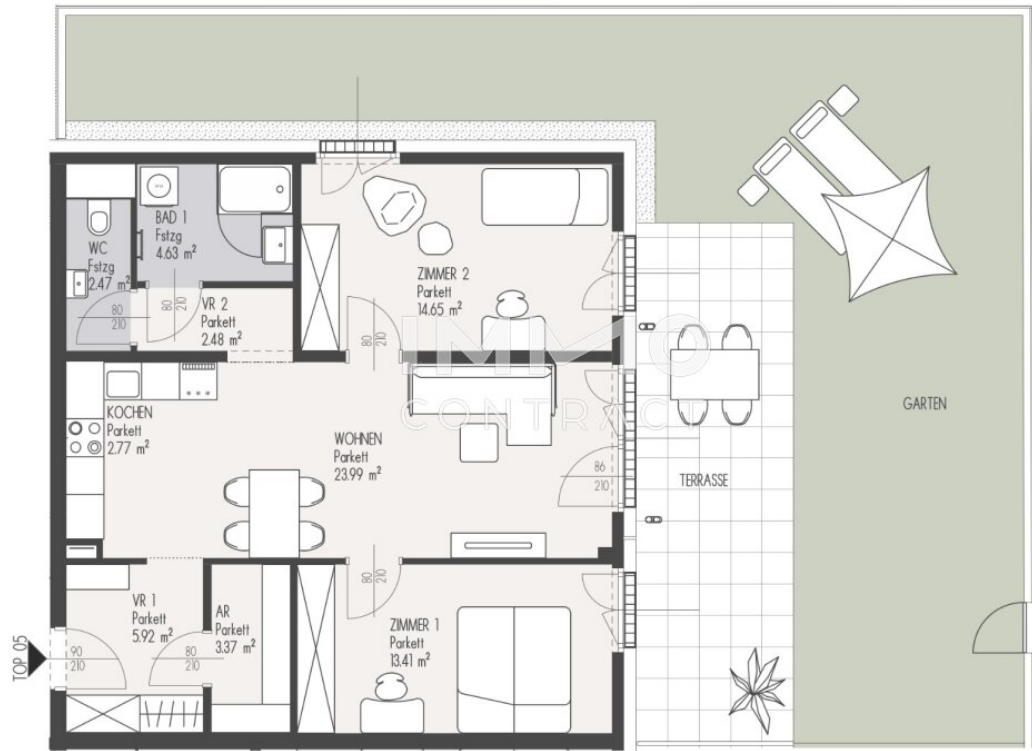
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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







0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Ein eigener Garten mitten in der Stadt – ein Rückzugsort zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen!

Diese wunderschön aufgeteilte 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem ganz besonderen Plus an Lebensqualität: **Ein rund 68 m² großer Privatgarten und eine großzügige Terrasse mit ca. 21 m²** schaffen ein einzigartiges Wohngefühl, bei dem Innen- und Außenbereich harmonisch ineinander übergehen.

Mit einer Wohnfläche von rund 74 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Paare als auch für kleine Familien ideal geeignet ist. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Große Terrassentüren öffnen den Wohnraum nach draußen und sorgen für eine angenehme, natürliche Belichtung sowie einen schönen Blick ins eigene Grün.

Das absolute Highlight ist zweifellos der weitläufige Garten, der sich gemeinsam mit der Terrasse über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Hier lässt sich der Traum vom eigenen grünen Paradies verwirklichen: Ob gemütliche Lounge-Ecke, großzügiger Essplatz für gesellige Grillabende, bunte Blumenbeete, ein kleiner Kräuter- und Gemüsegarten oder eine Spielfläche für Kinder – dieser Außenbereich bietet genügend Platz, um ganz unterschiedliche Wünsche miteinander zu verbinden.

Die rund 21 m² große Terrasse eignet sich hervorragend für einen großen Esstisch, bequeme Gartenmöbel und entspannte Stunden unter freiem Himmel. Ein ausgedehntes Frühstück an der frischen Luft, ein gemütlicher Kaffee in der Sonne oder ein Glas Wein am Abend – hier wird der Außenbereich in der warmen Jahreszeit zum zweiten Wohnzimmer.

Dank der **östlich bis südöstlich orientierten Gartenfläche** bieten sich insbesondere am Vormittag schöne Möglichkeiten, die Morgensonne im eigenen Garten zu genießen. Ein Sonnenschirm oder eine Pergola könnte an wärmeren Tagen zusätzlich angenehme Schattenplätze schaffen. Auch für Familien ist der private Garten ein besonderer Mehrwert: Während die Erwachsenen auf der Terrasse entspannen, können die Kinder direkt vor der eigenen Wohnung im Grünen spielen.

Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls zum Garten hin orientiert. Dadurch entsteht eine besonders schöne Verbindung zur privaten Freifläche. Das größere Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett und Stauraum, während sich das zweite Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet damit den idealen Rahmen für

entspannte Momente nach einem langen Tag. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumangebot. Zusätzlich sorgt ein eigener Vorraum für einen angenehmen Empfang und Platz für eine Garderobe.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die das Leben im Grünen lieben, ohne auf die Vorzüge einer modernen Stadtwohnung verzichten zu wollen. Der großzügige Privatgarten eröffnet Freiräume, die weit über das klassische Wohnen hinausgehen, und macht jeden Tag ein kleines bisschen mehr zum Urlaub zu Hause.

Wollen Sie mehr wissen? Fragen Sie gerne direkt an!

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