Garten-Hit Mitten lin Liesing: Provisionsfreier Neubau-Erstbezug mit Nachmittagssonne

Objektnummer: 1939/221128

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:	78,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	67,59 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	617.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

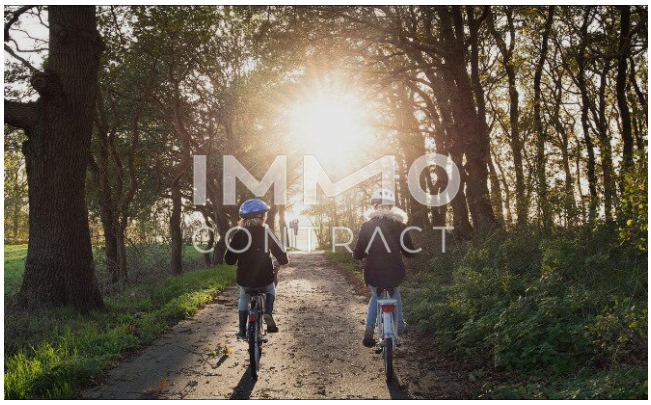
Mag. Ines Lirsch-Toifl

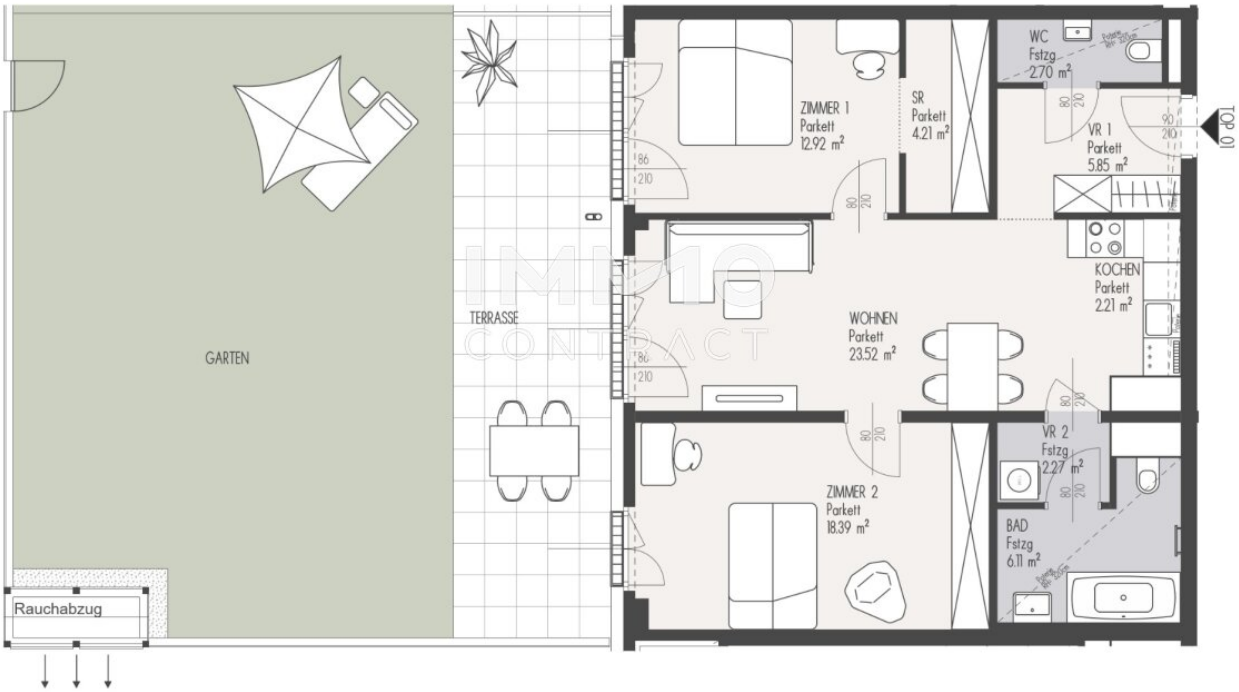
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

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

IMMO
CONTRACT

IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


GARTEN
TERRASSE
Rauchabzug
ZIMMER 1
Parkett
12.92 m²
SR
Parkett
4.21 m²
WC
Fstzg
2.70 m²
VR 1
Parkett
5.85 m²
KOCHEN
Parkett
2.21 m²
WOHNEN
Parkett
23.52 m²
ZIMMER 2
Parkett
18.39 m²
VR 2
Fstzg
2.27 m²
BAD
Fstzg
6.11 m²
Top 01

N

0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese charmante **3-Zimmer-Gartenwohnung** vereint modernes Wohnen, einen durchdachten Grundriss und ein besonderes Maß an Lebensqualität. Das absolute Highlight ist der großzügige **Eigengarten** mit angrenzender Terrasse, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt.

Herzstück der Wohnung ist der gemütliche Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Große Terrassentüren sorgen für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ob ein gemütlicher Abend auf dem Sofa, gemeinsames Kochen oder ein Essen mit Freunden – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Die beiden separat begehbaren Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Während sich das größere Zimmer ideal als Elternschlafzimmer eignet, lässt sich das zweite Zimmer ganz nach den persönlichen Bedürfnissen als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Besonders schön: Auch beide Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und damit ins Grüne.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und lädt zu entspannenden Momenten ein. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Besonders praktisch ist außerdem der großzügige Abstellraum, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte und vieles mehr bietet. Auch der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.

Ein echtes Highlight ist der private Außenbereich: Die **Terrasse** bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe oder einen Esstisch im Freien, während der angrenzende Garten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ob Sonnenliegen, ein kleiner Kräutergarten, ein Spielbereich für Kinder oder einfach eine grüne Wohlfühloase – hier können individuelle Wohnträume verwirklicht werden.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Paare, kleine Familien oder all jene, die sich ein Zuhause mit viel Grün, durchdachter Raumaufteilung und dem besonderen Gefühl eines eigenen Gartens wünschen.

Highlights auf einen Blick

- Großzügiger Eigengarten mit direkt anschließender Terrasse
- 3 optimal aufgeteilte Zimmer
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche

- Direkter Terrassenzugang von allen drei Wohnräumen
- Zwei separat begehbare, flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum mit viel Stauraum
- Ideale Kombination aus gemütlichem Wohnkomfort und großzügigem Freiraum
- Perfekt für Paare, kleine Familien und Gartenliebhaber

Wollen Sie mehr wissen? Rufen Sie mich 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