

**RARITÄT: Zweizimmer-Gartenwohnung mit Top-Grundriss
& Ausstattung (provisionsfrei), zahlreiche
Annehmlichkeiten im Haus**



Objektnummer: 1939/221105

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:	50,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,83 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



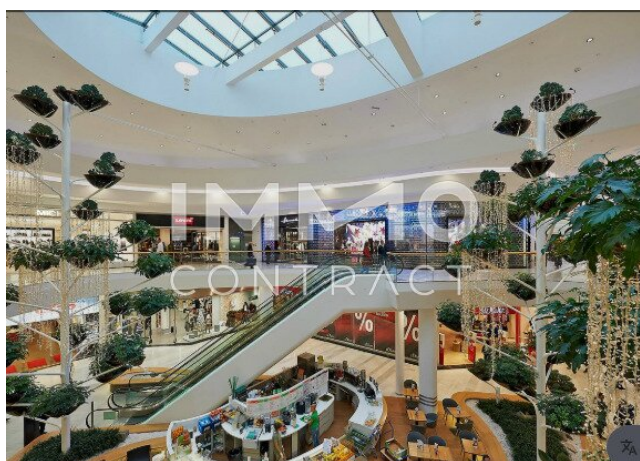
Mag. Ines Lirsch-Toifl

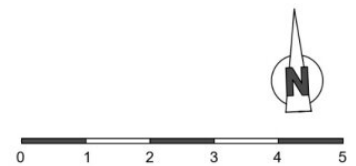
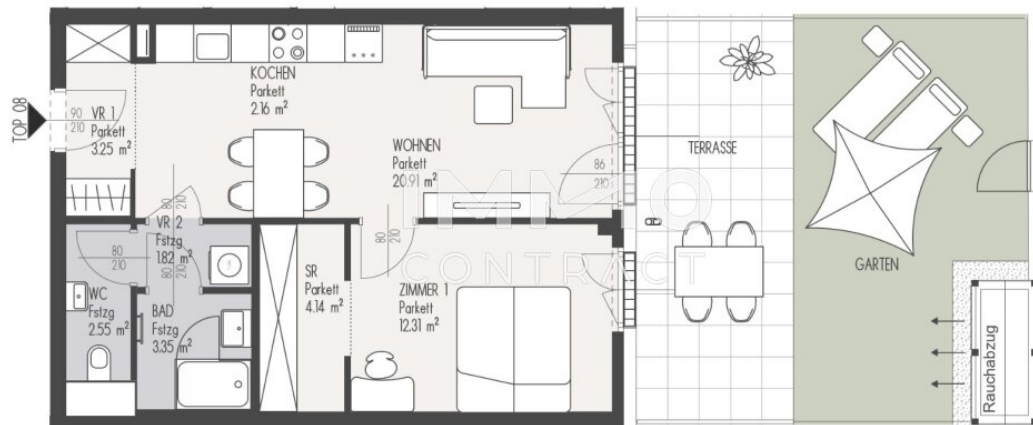
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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







Objektbeschreibung

Ein eigener Garten mitten in der Stadt – und das bei einer kompakten

2-Zimmer-Wohnung! Diese charmante Wohnung vereint durchdachten Wohnkomfort mit einem ganz besonderen Highlight: einer großzügigen Terrasse und einem privaten Eigengarten, die den Wohnraum wunderbar ins Freie erweitern und ein Wohngefühl wie im eigenen kleinen Haus schaffen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Terrassentüren schaffen eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und führen direkt auf die rund 16 m² große Terrasse und den anschließenden, rund 22 m² großen Garten. Ob gemütliches Frühstück an der frischen Luft, entspannte Sonnenstunden auf der Gartenliege oder gesellige Abende mit Freunden – hier genießen Sie ein Stück Natur direkt vor Ihrer Wohnzimmertür.

Das separat begehbare Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit. Ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort und eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus kompakter Wohnfläche und außergewöhnlich großzügigem Außenbereich. Während klassische 2-Zimmer-Wohnungen häufig nur über einen Balkon verfügen, bietet dieses Zuhause einen eigenen kleinen Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit rund 50 m² Wohnfläche und insgesamt rund 38 m² privater Freifläche eignet sich diese Wohnung ideal für Singles und Paare, die sich den Traum vom eigenen Garten erfüllen möchten, ohne auf die Vorteile einer pflegeleichten Wohnung verzichten zu müssen. Auch für Anleger stellt diese besondere Kombination aus effizientem Grundriss und attraktivem Freiraum ein interessantes Angebot dar.

Ein kleines Zuhause mit überraschend viel Platz zum Leben, Genießen und Durchatmen!

Fragen Sie noch heute an um mehr zu erfahren, ich freue mich!

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