

**NEW: Garten-Traum mit Top-Ausstattung und
Gäste-Lounge, Eventküche, Gemeinschaftsterrasse usw.**



Objektnummer: 1939/221087

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:	73,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,48 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	574.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

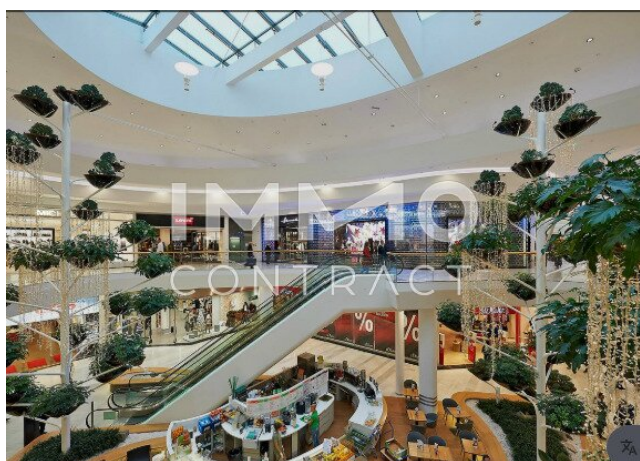
Ihr Ansprechpartner

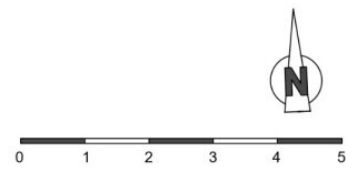
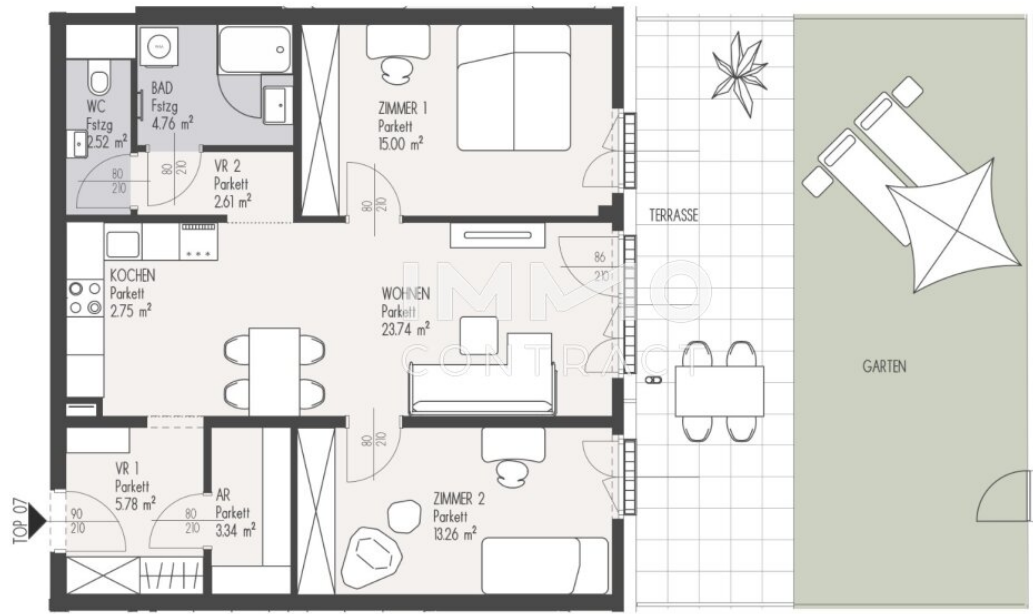


Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







Objektbeschreibung

Ein eigener Garten, eine großzügige Terrasse und ein durchdachter Grundriss – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund **74 m² Wohnfläche** ein modernes Wohnkonzept mit viel Licht, komfortabler Raumaufteilung und einem besonderen Highlight: **Rund 58 m² private Freiflächen**, die zum Entspannen, Genießen und Verweilen einladen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Terrassentüren schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Wohnraum harmonisch mit dem Außenbereich.

Die **rund 23 m² große Terrasse** bietet reichlich Platz für einen großzügigen Esstisch, gemütliche Loungemöbel und entspannte Stunden im Freien. Der angrenzende **ca. 34 m² große Privatgarten** lässt sich wunderbar individuell gestalten – ob mit Sonnenliegen, bunten Blumenbeeten, einem kleinen Kräutergarten oder einer gemütlichen Spielecke für Kinder.

Dank der östlichen bis südöstlichen Orientierung können insbesondere die Morgen- und Vormittagsstunden im Freien genossen werden. So beginnt der Tag mit einem Frühstück an der frischen Luft und einem schönen Blick ins eigene Grün.

Besonders attraktiv: **Beide Schlafzimmer sind zum Garten orientiert und verfügen über einen direkten Terrassenzugang.** Während sich das großzügige Hauptschlafzimmer als gemütlicher Rückzugsort anbietet, eignet sich das zweite Zimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein Zuhause, das modernes Wohnen mit dem besonderen Gefühl verbindet, jederzeit ins eigene kleine Gartenparadies hinaustreten zu können!

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