

**Sonne am Nachmittag & über 100 qm Eigengarten:
Top-Neubau Erstbezug (provisionsfrei)**



Objektnummer: 1939/221130

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:	73,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	105,15 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

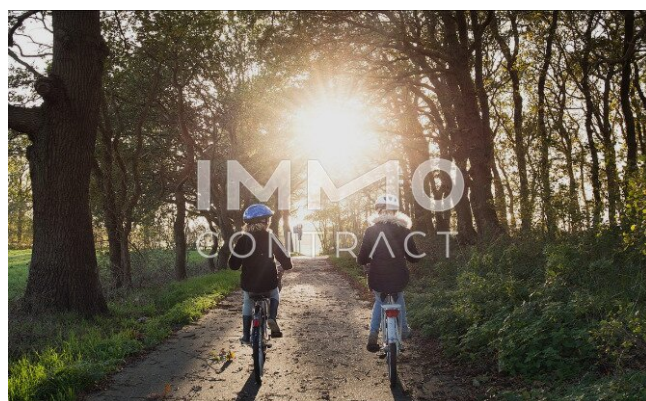
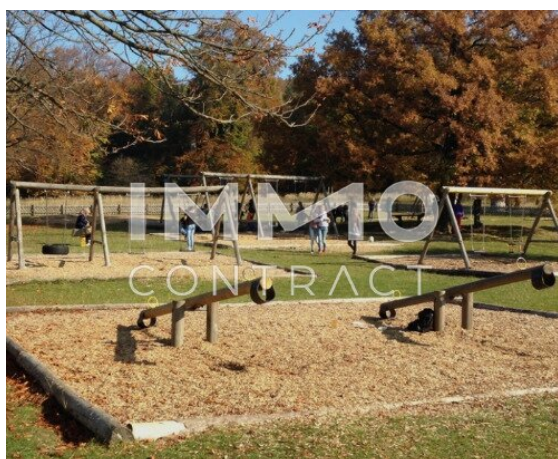
Ihr Ansprechpartner

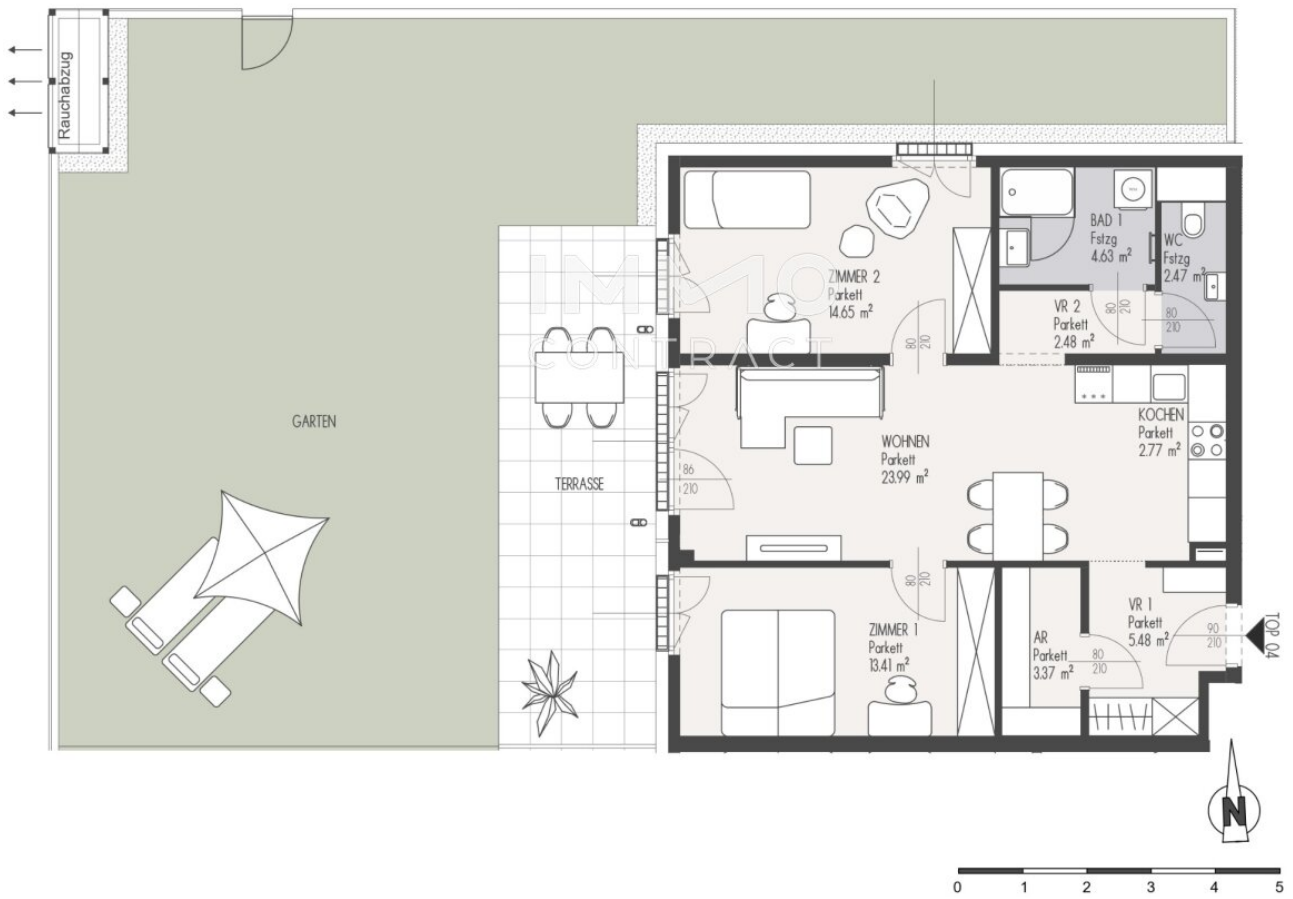


Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







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 Wohlfühlzone – 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