

**Eigengarten, viele Annehmlichkeiten im Gebäude und
TOP-Infrastruktur: Jetzt Wohnung sichern!**



Objektnummer: 1939/221168

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	87,61 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	769.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







lich.



Objektbeschreibung

Ein eigener Garten, sonnige Nachmittage und jede Menge Platz für individuelle Wohnideen! Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit dem besonderen Lebensgefühl eines eigenen Gartens. Mit rund 102 m² Wohnfläche, einer weitläufigen Terrasse und einem rund 88 m² großen Eigengarten bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten gerne miteinander verbinden möchten.

Der Eigengarten – Ihr privates Stück Natur

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der Eigengarten, der den Wohnraum auf wunderbare Weise ins Freie erweitert. Gemeinsam mit der rund 32 m² großen Terrasse entsteht ein außergewöhnlich großzügiger Außenbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Ob gemütliche Lounge-Möbel, ein großer Esstisch für gesellige Abende, Hochbeete für Hobbygärtner oder eine Spielfläche für Kinder – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnträume verwirklichen. Die Terrasse erstreckt sich entlang mehrerer Wohnräume und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Besonders praktisch: Sowohl vom Wohnbereich als auch von den drei weiteren Zimmern besteht ein direkter Zugang zur Terrasse.

Die westseitige Ausrichtung sorgt vor allem am Nachmittag und in den Abendstunden für angenehme Sonnenstunden. Damit wird der Garten zum idealen Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag. Ob beim Entspannen mit einem Buch, beim gemeinsamen Abendessen im Freien oder beim Spielen mit den Kindern – hier lässt sich die Freizeit in den eigenen vier Wänden besonders genießen.

Großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung

Das Herzstück der Wohnung bildet der einladende Wohnbereich mit angrenzender Küche. Große Terrassentüren schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich und lassen den Garten zum natürlichen Mittelpunkt des Wohnens werden. Die Küche ist räumlich angenehm in den Wohnbereich integriert und bietet gute Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Besonders überzeugend ist die Aufteilung der drei weiteren Zimmer, die sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner nutzen lassen.

Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Durch den direkten Terrassenzugang beginnt der Tag auf Wunsch mit einem Schritt ins Grüne.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich hervorragend als Kinderzimmer, lassen sich aber ebenso flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum gestalten. Gerade für Familien ist diese Vielseitigkeit ein großer Vorteil: Während ein Zimmer beispielsweise als Kinderzimmer genutzt wird, kann das andere als Arbeits- oder Gästezimmer dienen. Auch für Paare, die regelmäßig von zu Hause arbeiten, bietet die Wohnung attraktive Möglichkeiten, einen ruhigen, separaten Arbeitsplatz einzurichten.

Auch die Nebenräume überzeugen durch eine praktische Planung. Zwei Badezimmer – eines davon mit Badewanne und WC sowie ein weiteres mit Dusche – sorgen für zusätzlichen Komfort und erleichtern den Alltag mehrerer Bewohner. Ein separates WC sowie ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot sinnvoll. Der Vorraum bietet darüber hinaus Platz für eine Garderobe und weitere Staumöglichkeiten.

Gefällt Ihnen, was Sie lesen – kommen Sie gerne direkt auf mich zu!

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