

## **Möblierter Zweitbezug: 3-Zimmer-Gartenwohnung in Grünruhelage – provisionsfrei!**



**Objektnummer: 1939/221201**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2022                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 65,35 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 59,41 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 24,76 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 419.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

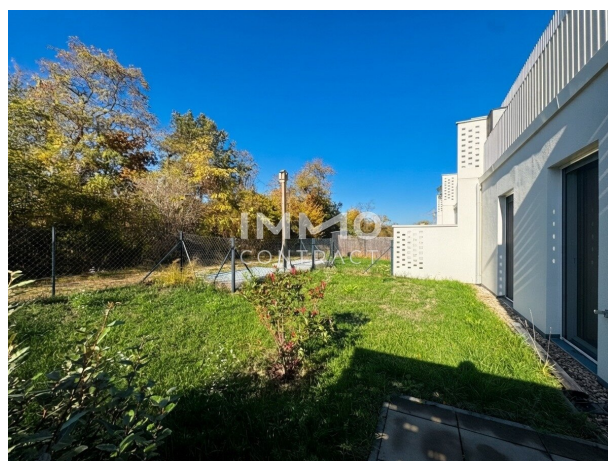
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 88271745  
H +43 664 88271745

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



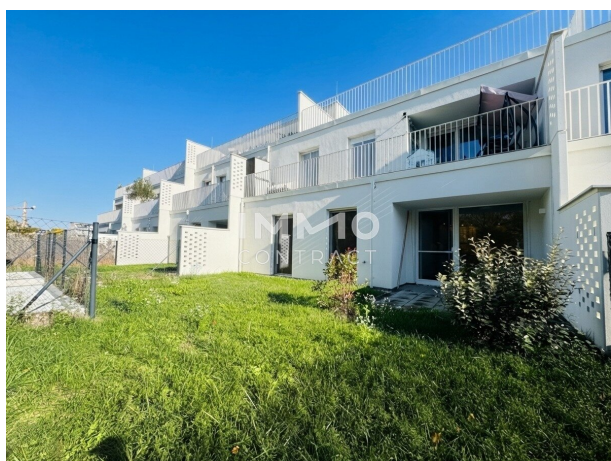
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

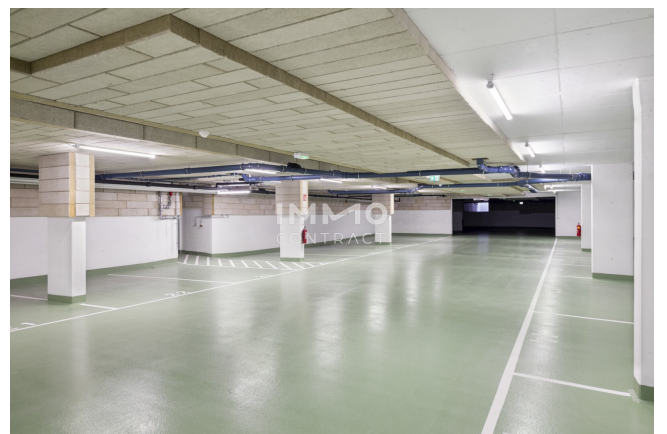


















## ERDGESCHOSS - Top 1.7

WNFL. mit Loggia: 75,46 m<sup>2</sup>



|          |                      |
|----------|----------------------|
| Gang     | 8,03 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,50 m <sup>2</sup>  |
| AR       | 1,95 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 5,38 m <sup>2</sup>  |
| Kochen   | 7,88 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen   | 15,72 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1 | 13,62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2 | 12,07 m <sup>2</sup> |
| Loggia   | 4,77 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse | 5,52 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 59,41 m <sup>2</sup> |

## Objektbeschreibung

**Ruhe, Wohlfühlen, Abschalten** – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint großzügige Wohnqualität mit einem privaten Gartenparadies. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Eigengartenfläche eröffnet sich ein unverbaubarer Blick in die Natur – ein seltenes Zusammenspiel aus Ruhe, Weite und Privatsphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia und weiter in den weitläufigen Garten – perfekt für entspannte Stunden, gesellige Abende oder einfach, um die Natur zu genießen.

Hier wohnen Sie nicht einfach im Erdgeschoss – Sie wohnen im Grünen.

Die Wohnung überzeugt durch:

- Großzügig geschnittene Zimmer
- moderne & neuwertige Möblierung
- Weitläufige Fensterflächen für maximalen Tageslichteinfall
- Lichtdurchflutete Räume mit direktem Bezug zum Außenbereich
- Eine Loggia als geschützter Übergang zwischen Innen und Garten

### Ausstattungs Highlights

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Bad und Toilette
- Fußbodenheizung, Fernwärme

- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Keller mit zusätzlichem Fahrradabstellsystem
- Sicherheits- und Brandschutztüren

Für alle in der Wohnung vorhandenen Möbel (inkl. Einbauküche) wird lediglich eine kleine Ablöse in Höhe von EUR 2.000, - verrechnet.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 25.000, - erworben werden (E-Lademöglichkeit vorbereitet, Installation durch den Käufer).

Der Verkauf erfolgt **ohne Provision!**

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt.

**Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!**

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](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap