

**5 Zimmer-Gartenhit: Neubau-Erstbezug mit viel Flexibilität
& Annehmlichkeiten (Gemeinschaftsterrasse, Eventküche,
Gästelounge usw.)**



Objektnummer: 1939/221197

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:	108,21 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	53,79 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

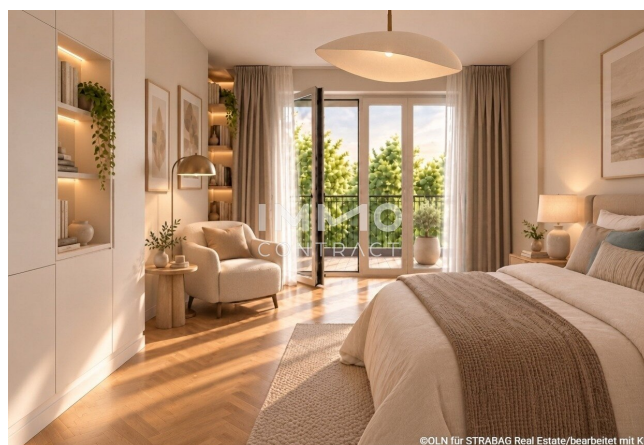
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

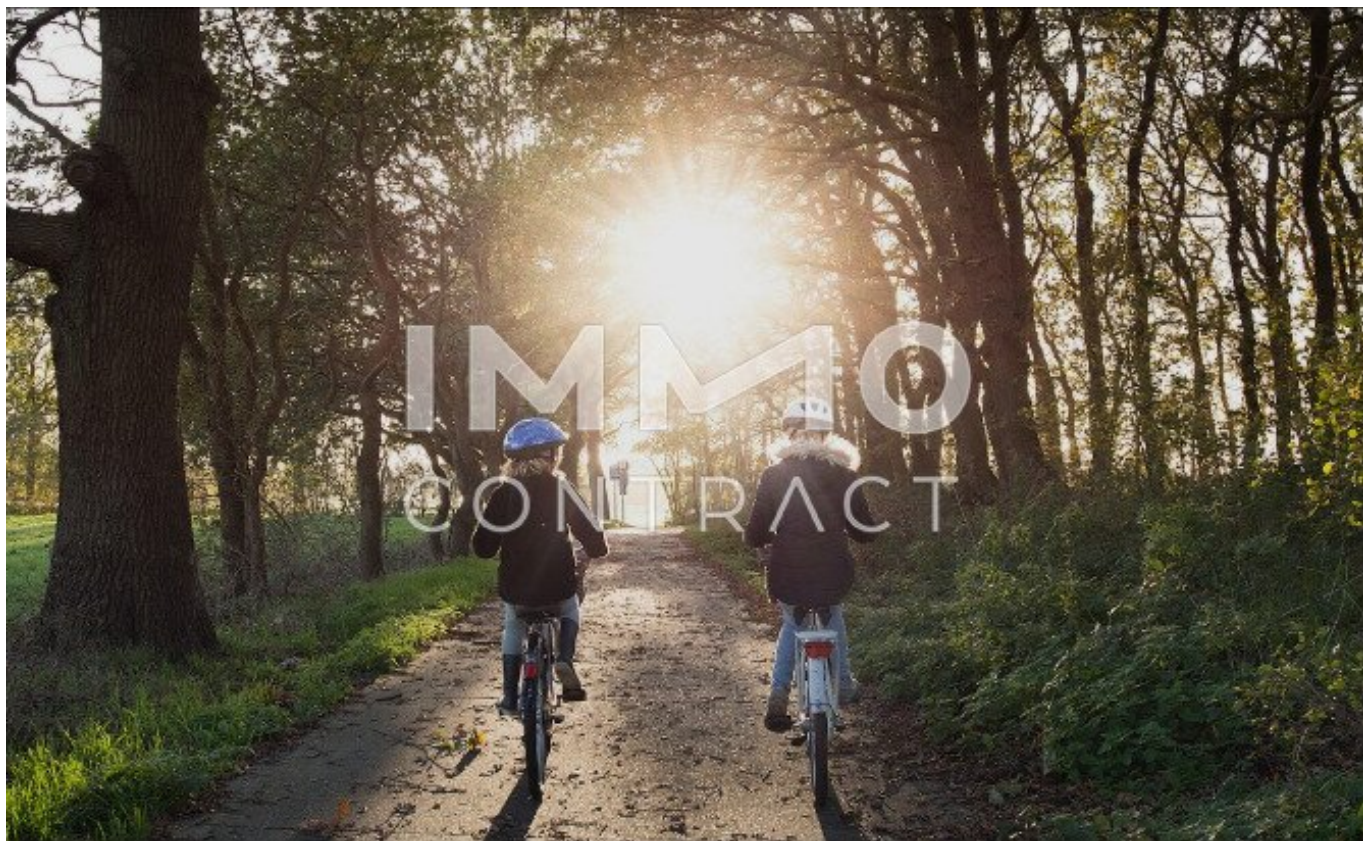
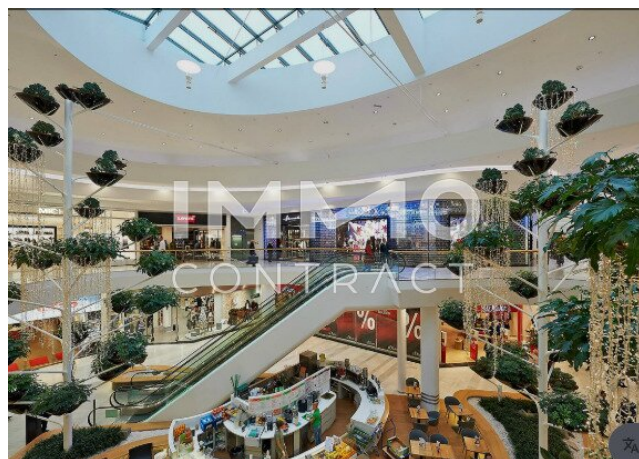


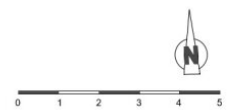
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









Objektbeschreibung

Viel Platz für Ihre Ideen – Großzügige 5-Zimmer-Gartenwohnung mit über 92 m² privater Freifläche!

Fünf Zimmer, ein eigener Garten und jede Menge Möglichkeiten – ein Zuhause, das sich Ihrem Leben anpasst!

Diese attraktive 5-Zimmer-Wohnung begeistert mit rund **108 m² Wohnfläche**, einem flexiblen Raumkonzept und einem ganz besonderen Luxus: **einem eigenen Garten mitten in der Stadt!**

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Terrassentüren verbinden den Wohnraum mit der rund 39 m² großen Terrasse und dem anschließenden Privatgarten.

Das Besondere: Hier ist Platz für nahezu jede Lebenssituation!

Ob Familie mit mehreren Kindern, Paar mit großzügigem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – die vier separat nutzbaren Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten. Neben dem Elternschlafzimmer lassen sich die weiteren Räume ganz nach Bedarf als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer, Ankleidezimmer oder sogar als eigener Hobby- und Fitnessbereich gestalten.

Besonders attraktiv ist dabei die durchdachte Raumaufteilung mit zwei Badezimmern und einer gewissen Trennung der Schlafbereiche – ideal für Familien, die sowohl gemeinsame Zeit als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten schätzen.

Ein eigener Garten in Wien – Lebensqualität, die man jeden Tag spürt!

Der rund **54 m² große Privatgarten** bietet Raum für all das, was in einer klassischen Stadtwohnung oft fehlt: Kinder können draußen spielen, Hobbygärtner ihre eigenen Kräuter und Gemüse anbauen und Sonnenliebhaber sich eine gemütliche Wohlfühloase gestalten.

Die außergewöhnlich großzügige Terrasse mit rund **39 m²** bietet zusätzlich genügend Platz für einen großen Familientisch, eine Outdoor-Lounge und gesellige Grillabende. So entsteht ein zweiter Wohnbereich unter freiem Himmel – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Besonders schön: Alle Zimmer verfügen über einen direkten Terrassenzugang. Damit wird das eigene Grün zum selbstverständlichen Teil des täglichen Wohnens.

Ein Zuhause, das mit Ihren Bedürfnissen mitwächst – mit viel Platz zum Leben,

Arbeiten, Spielen und Genießen. Und das alles mit dem besonderen Luxus eines eigenen Gartens mitten in der Stadt!

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