"Zum gelben Ginster" - Elegante 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m² Eigengarten - Edel. Einzigartig. Effizient.



Objektnummer: 300711

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ginsterweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,06 m²
Nutzfläche:	107,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	138,30 m²
Keller:	24,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,60
Kaufpreis:	519.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.842,77 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



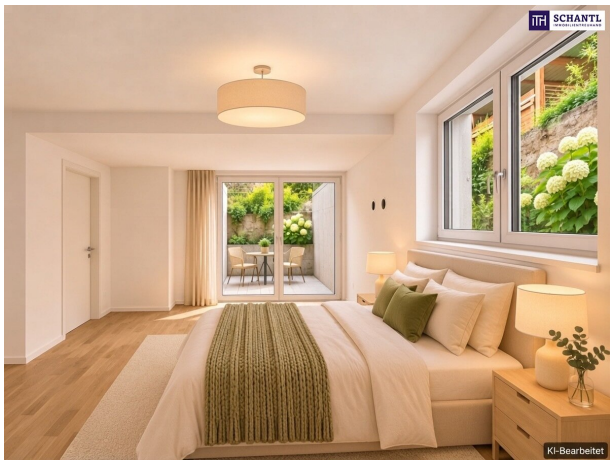
Mark Prettenthaler


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-Bearbeitet


SCHANTL
KI-Bearbeitet

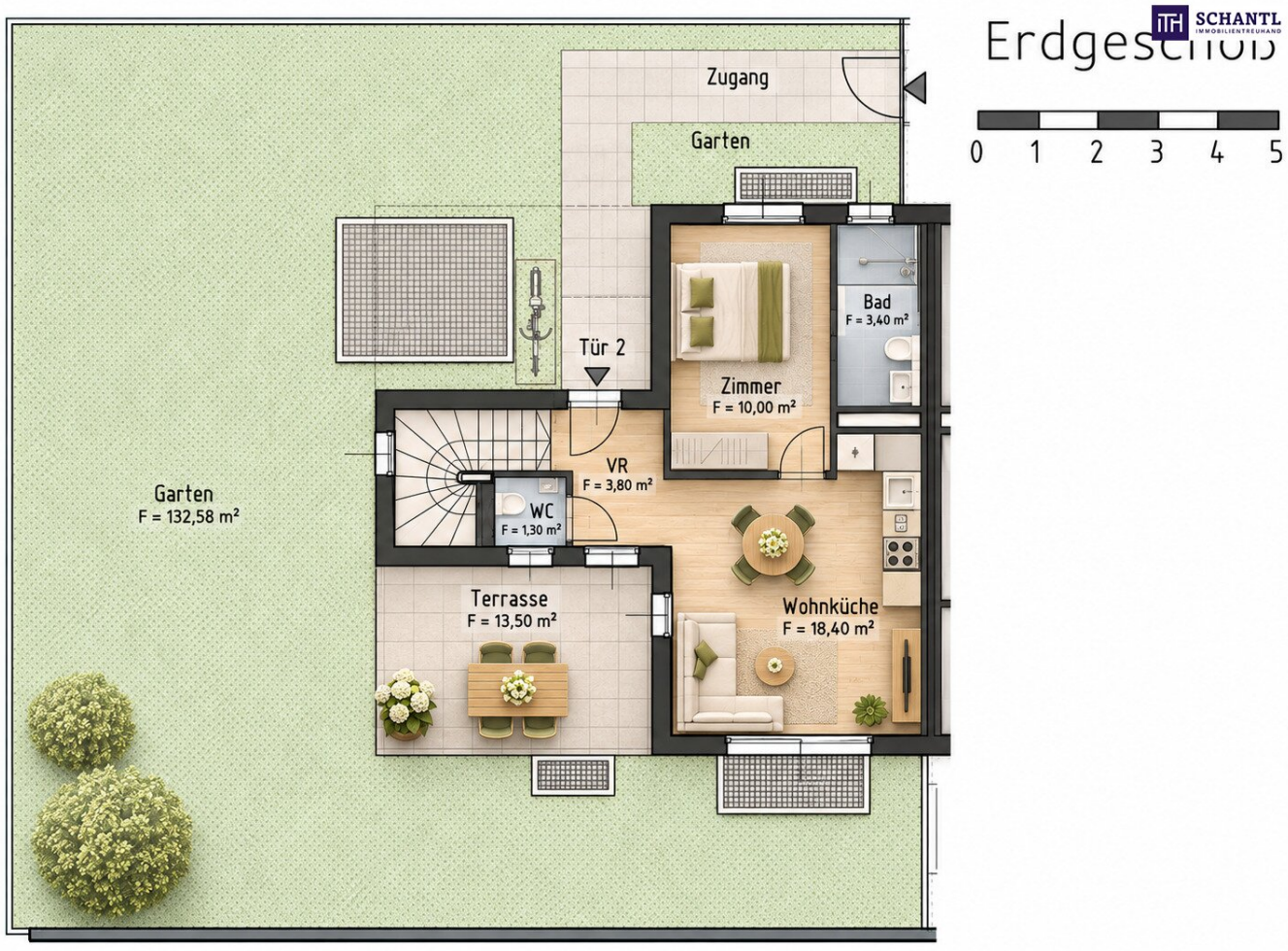

SCHANTL
KI-Bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-Bearbeitet


SCHANTL
KI-Bearbeitet


SCHANTL
KI-Bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-Bearbeitet


Erdgeschoss
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
0 1 2 3 4 5
Zugang
Garten
Tür 2
Zimmer
F = 10,00 m²
Bad
F = 3,40 m²
VR
F = 3,80 m²
WC
F = 1,30 m²
Garten
F = 132,58 m²
Terrasse
F = 13,50 m²
Wohnküche
F = 18,40 m²

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Untergeschoß

0 1 2 3 4 5



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Erdgeschoß/ Kellergeschoß, T.d. E.

KG:	
Hobbyraum	23,10 m²
Abstellraum	17,07m²
Bad	5,61m²
Gang	7,70 m²
EG:	
Vorraum	3,68 m²
WC	1,28 m²
Bad	4,08 m²
Zimmer	10,00 m²
Wohnküche	17,54 m²
Wohnnutzfläche:	90,06 m²
Zugang:	12,67 m²
Terrassen:	13,50 m²
Lichtschacht:	1,68 m²
Garten:	138,31 m²

Objektbeschreibung

Charmantes Wohnen im 22. Bezirk – Wo die Stadt die Natur küsst!

Dieses moderne Wohnprojekt wird als hochwertiges **Ziegelmassivhaus** errichtet und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise. Die massive Ziegelbauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima, hervorragende Wohnqualität und ein behagliches Wohngefühl. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit einer **Photovoltaikanlage** und komfortablen Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung.

Jede Wohnung verfügt über eine private **Freifläche oder einen Eigengarten** und bietet damit zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen. Den zukünftigen Bewohnern stehen außerdem **drei Garagenplätze** zur Verfügung. In den allgemeinen Bereichen des Wohnhauses befinden sich eine Briefkastenanlage, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, ein **Personenaufzug**, ein Müllraum, **Kellerabteile** sowie die erforderlichen Technikräume.

Ganz nach dem Motto: **Mehrwert statt Mehrkosten – effizient und sinnvoll gestaltet, umweltfreundlich und maximal energiesparend.**

Facts zu den Wohnungen

- Offene Wohn- und Essbereiche
- Große, lichtdurchflutete Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Edles Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Komfortable Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Elektrische Raffstores
- Moderne und elegante Badausstattung
- Sicherheitseingangstüren der Widerstandsklasse WK2
- Alle Wohnungen mit privaten Balkonen, Terrassen oder Eigengärten

Top 02 – Außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenwohnung auf zwei Ebenen mit ca. 140 m² Eigengarten!

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung bietet auf **ca. 90 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen**, ein besonderes Wohngefühl mit viel Platz, Privatsphäre und individuellen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige, **ca. 13,5 m² große Terrasse** sowie der weitläufige, **ca. 140 m² umfassende Eigengarten** schaffen eine einzigartige Verbindung zwischen Wohnen und Natur und laden zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Freien ein. Das durchdacht gestaltete Wohnzimmer mit offenem Wohn- und Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zudem ein **gemütliches Schlafzimmer**, ein stilvolles **Tageslichtbad** sowie ein separates **Gäste-WC mit Handwaschbecken** – für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Und jetzt wird's besonders spannend: Im Untergeschoss befinden sich ein **großzügiger Hobbyraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum**, die sich aufgrund ihrer Raumaufteilung ideal als **weiteres Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice** nutzen lassen. Vom Hobbyraum, der sich hervorragend als privater Schlafbereich gestalten lässt, gelangen Sie direkt auf eine **weitere, uneinsehbare Terrasse**. Dieser geschützte Außenbereich bietet einen wunderbaren Rückzugsort, um auch am Abend entspannt Privatsphäre zu genießen.

Ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die beiden Wohnebenen besonders flexibel nutzbar.

Diese Gartenwohnung vereint **hochwertige Ausstattung, großzügige Freiflächen und ein außergewöhnliches Raumkonzept**. Die Kombination aus weitläufigem Eigengarten, zwei privaten Terrassen und vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und Individualität legen.

KP Privatnutzung: € 519.000,–

Anlagepreis: € 480.500,– zzgl. 20 % MwSt.

Wohnfläche: ca. 90 m² (inkl. Kellerräume) + Terrassen: ca. 17,5 m² + Garten: ca. 140 m²

Geplante Fertigstellung: Q2/2027

KP Garage im EG (optional): € 25.000.-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses exklusive Projekt zu entdecken!

Aktuell wird fleißig für Sie gebaut!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m

Apotheke <1.750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.750m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap