Viel Raum. Viel Grün. Viel Zuhause. | 116 m² mit Terrasse & eigenem Garten | Jetzt Wohngefühl erleben!



Objektnummer: 300816

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Singrienergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,51 m²
Nutzfläche:	125,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	23,45 m²
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	599.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.791,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

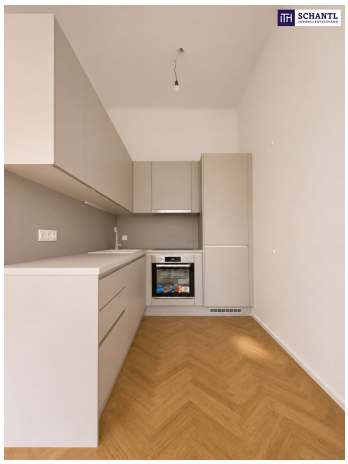
Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6























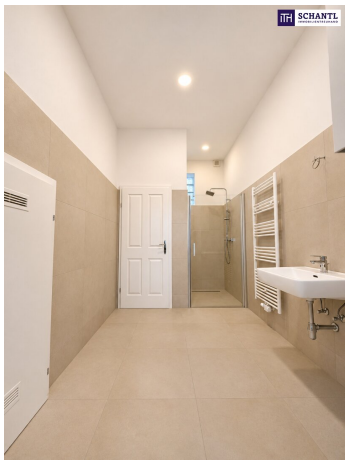








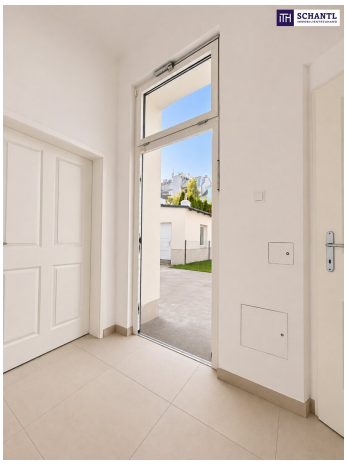
























MAßSTAB 1 : 100

0 1 2 3 4 5 10 Meter

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ERFOLGT
MITTELS BESTEHENDER THERME
GEBÄUDE UNTERLIEGT DER SCHADENSFOLGEKLASSE CC2
INNENLIEGENDE SANITÄRRÄUME UND KÜCHEN WERDEN
MECHANISCH INS FREIE ENTLÜFTET.
NK = NOTKAMIN
LÜ/E = LÜFTUNG

LEGENDE:

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG

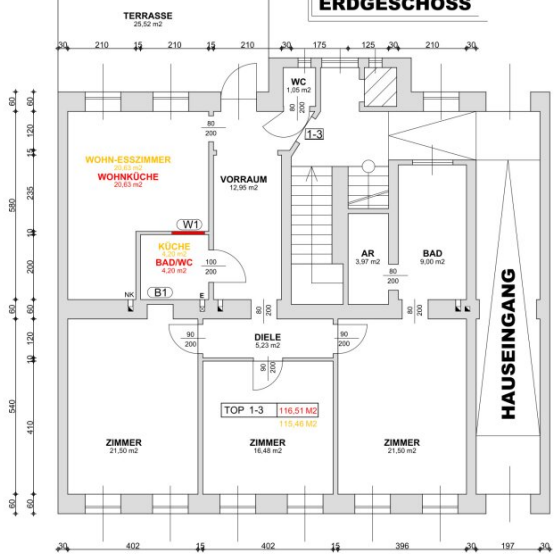
WANDAUFBAU W1

1,25 cm **GK-Platte (GKI-Platte im Sanitärbereich)**
7,50 cm **Ständerkonstr. dzw. Mineralwolle**
1,25 cm **GK-Platte**

BODEN NASSRAUM B1

1,50 cm **Keram. Belag**
Feuchtigkeitsabd. mit
seitl. Hochzug (mind. 15 cm)
5,00 cm **Estrich**
PE - Folie
3,00 cm **Isover Tango 35/30**
PE - Folie
10,00 cm **Zementgebundene Schüttung**
PE - Folie
Bestehende Deckenkonstr.

ERDGESCHOSS



FLÄCHEN WURDEN PROGRAMMMÄßIG ERRECHNET UND RICHTIGGESTELLT.

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

PARIE:	A	B	C	D

EINREICHPLAN

FÜR BAULICHE ÄNDERUNG IM ERDGESCHOSS

BAUVORHABEN:

1120 WIEN, SINGRIENERGASSE 24

EZ.: 746 GST.: .773 KAT.GEM.: MEIDLING (01305)

BAUWERBER:

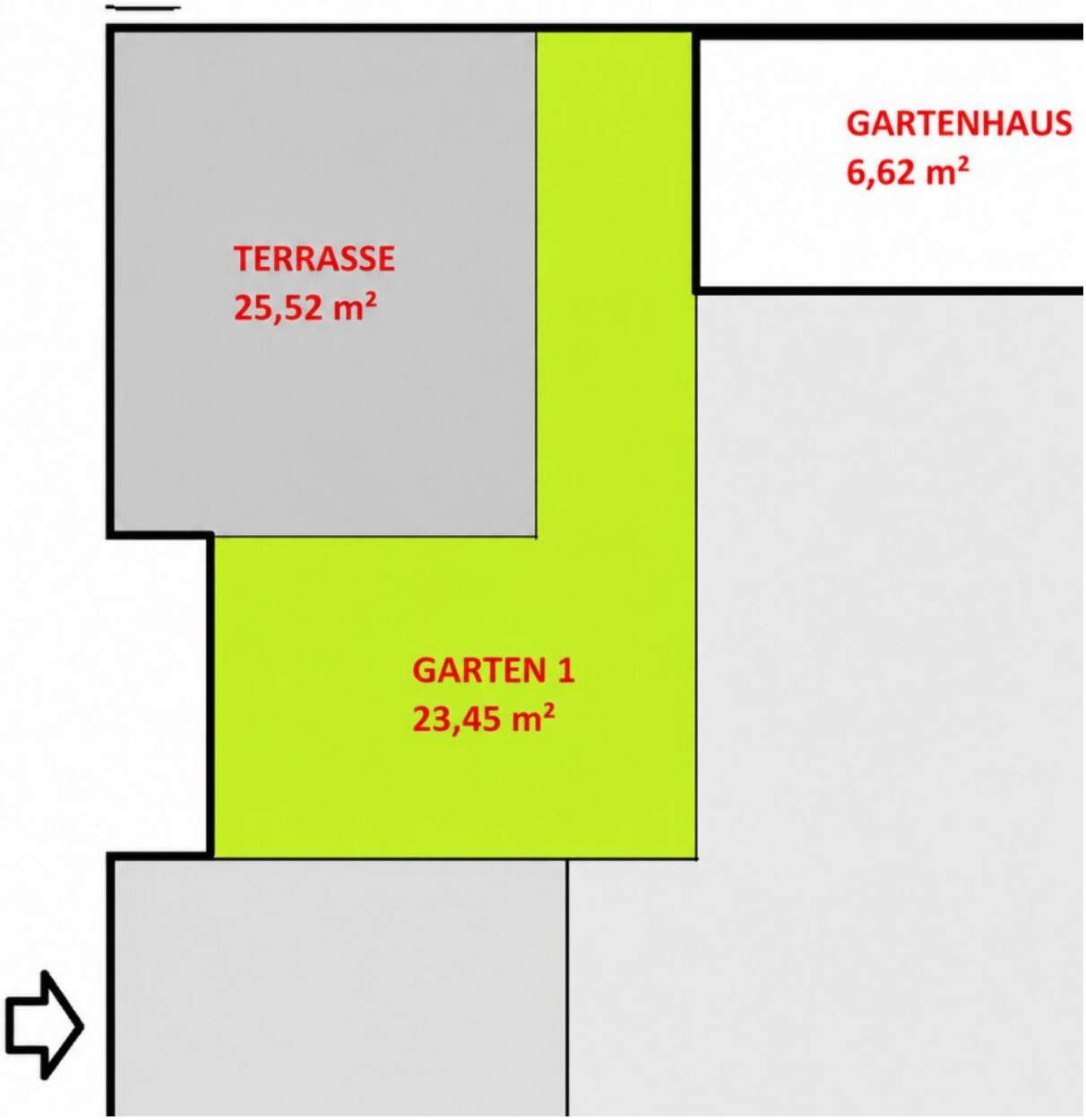
PLANVERFASSER:

BEHÖRDE:

GRUNDRISS	
MASSSTAB 1:100	gez:
	geändert:
	Plannr.: 24-EG/12-26
WIEN , im MÄRZ 2026	

BAUFÜHRER:

MAßE BERUHEN AUF KONSENSPLÄNEN UND NATURAUFNAHMEN.


GARTENHAUS
6,62 m²
TERRASSE
25,52 m²
GARTEN 1
23,45 m²

Objektbeschreibung

Viel Raum. Viel Grün. Viel Zuhause. | 116 m² mit Terrasse & eigenem Garten | Jetzt Wohngefühl erleben!

Manche Wohnungen überzeugen mit Quadratmetern. Andere mit einem guten Grundriss. Und dann gibt es Wohnungen, bei denen einfach **alles zusammenkommt**.

Top 1–3 in der Singrienergasse 24 bietet auf rund **116 m² Wohnfläche** außergewöhnlich großzügiges Wohnen, drei echte Schlafzimmer, zwei Bäder und vor allem eines: **direkten Zugang ins Freie.**

Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohnküche**, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und gemeinsames Wohnen bietet. Von hier gelangt man direkt auf die rund **25,52 m² große Terrasse** – und weiter in den unmittelbar angrenzenden, ca. **23,45 m² großen Garten**.

Damit entsteht ein Wohngefühl, das man mitten in Wien nur selten findet: Tür auf, rausgehen, Kaffee auf der Terrasse, Kinder oder Hund im Garten – ohne Stiegenhaus, ohne Umwege.

Zusätzlich gehört ein eigenes **Gartenhaus mit ca. 6,67 m²** dazu und schafft praktischen Stauraum für Fahrräder, Gartenmöbel oder alles, was man draußen gerne griffbereit hat.

Auch innen überzeugt die Wohnung mit einer außergewöhnlich gelungenen Aufteilung.

Der großzügige **Vorraum mit knapp 13 m²** schafft bereits beim Eintreten ein angenehmes Raumgefühl. Von hier verteilen sich die einzelnen Bereiche der Wohnung klar und funktional.

Die drei Schlafzimmer sind mit rund **21,50 m², 16,48 m² und 21,50 m²** alles andere als Kompromisslösungen. Hier gibt es wirklich Platz – für Familie, Homeoffice, Gäste oder ein großzügiges Master Bedroom.

Besonders praktisch sind die **zwei getrennten Badezimmer**. Eines davon ist mit einem zusätzlichen **Abstellraum** verbunden und sorgt damit für Stauraum genau dort, wo man ihn im Alltag braucht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC**.

Der schöne Parkettboden, die großzügigen Räume und die charmante Architektur des Hauses geben der Wohnung zusätzlich Charakter.

Highlights

- ca. **116 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **3 großzügige Schlafzimmer**
- großzügige Wohnküche
- ca. **25,52 m² Terrasse**
- ca. **23,45 m² direkt angrenzender Garten**
- eigenes **Gartenhaus mit ca. 6,67 m²**
- **direkter Gartenzugang aus der Wohnung**
- **2 getrennte Badezimmer**
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- großzügiger Vorraum
- schöner Parkettboden
- außergewöhnlich großzügiger Grundriss
- charmantes Wohnhaus
- Erdgeschoss – ideal in Verbindung mit Terrasse und Garten

Kaufpreis: € 599.000,-

Eine Wohnung, die sich nicht wie eine klassische Stadtwohnung anfühlt, sondern fast wie ein kleines Haus mitten in Wien. Viel Platz innen, eigener Freiraum draußen und ein Grundriss, der im Alltag wirklich funktioniert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap