Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit privater Gartenoase und 2 Terrassen



Einrichtungsbeispiel Wohnbereich (KI-generiert)

Objektnummer: 5247

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	92,00 m²
Keller:	7,46 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	197,50 €
USt.:	22,25 €

Provisionsangabe:

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg

Immobilien86 KG







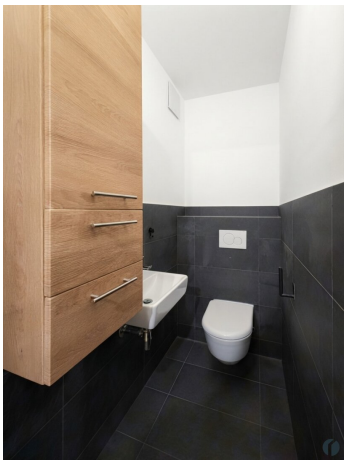

Einrichtungsbeispiel





















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **moderne und sehr gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung** mit ca. **71,68 m² Wohnfläche** und einem ca. **92 m² großen, uneinsehbaren hofseitigen Eigengarten** im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer erst 2022 errichteten Wohnhausanlage mit nur 12 Parteien und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zwei Terrassen mit unterschiedlicher Ausrichtung. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Wohnräume.

Raumaufteilung

- Heller Wohn- und Essbereich mit offener DAN-Einbauküche
- Schlafzimmer mit Gartenblick
- Weiteres Zimmer, ideal als Büro oder Kinderzimmer
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Vorraum mit praktischer Nische
- Abstellraum

Ausstattung und Highlights

Die Wohnung bietet einen hochwertigen Eichenboden, 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, elektrische Außenjalousien sowie Insektenschutz-Gitter. Der nächste Sommer kann kommen: eine **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion** sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnungs-Eingangstür wurde 2025 durch eine hochwertige Sicherheitstür der Firma ADLO ersetzt.

Die moderne DAN-Küche wurde im Dezember 2022 eingebaut und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Privater Garten mit zwei Terrassen

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 92 m² große, hofseitige Eigengarten**, der durch Hecken und Bambus-Sichtschutz ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Die westseitige Terrasse mit Steinplatten sowie die nordseitige Terrasse mit WPC-Dielen bieten vielseitige Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen.

Ein Hochbeet, ein Holzschuppen, ein Gardena-Rasenmähroboter sowie der Bambus-Sichtschutz verbleiben im Garten.

Weitere Vorteile

- Ebenerdiger Zugang
- Eigenes Kellerabteil
- Großzügiger gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftliche Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieversorgung
- PKW-Stellplatz mit ca. 12,50 m² um **€ 10.000,–**
- Heizkosten- und Warmwasserakonto: ca. € 50,22 monatlich
- Stromkosten: derzeit ca. € 39,– monatlich

Fazit

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint **modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige private Freiflächen**. Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage das ausführliche Exposé mit weiteren Fotos und Plänen der Liegenschaft.

Hinweis: Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf Informationen des Eigentümers.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden. Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse können vorab nicht bekannt gegeben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap