

## **Grünes Juwel in Wien – Ihr stilvolles Zuhause mit großem Garten und Tiefgarage!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7181**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	301,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	284,32 €
<b>USt.:</b>	28,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denis Gimbel**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8 / 3

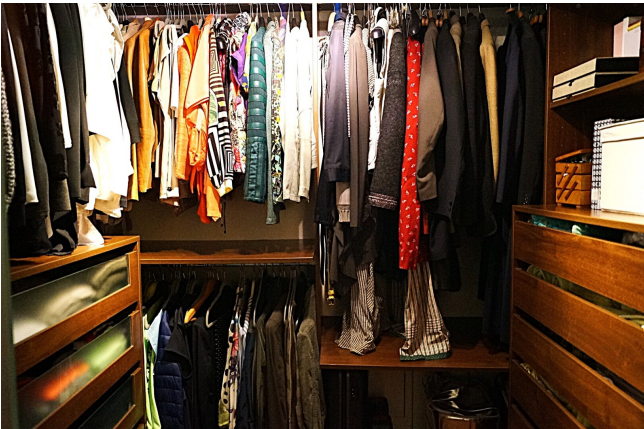








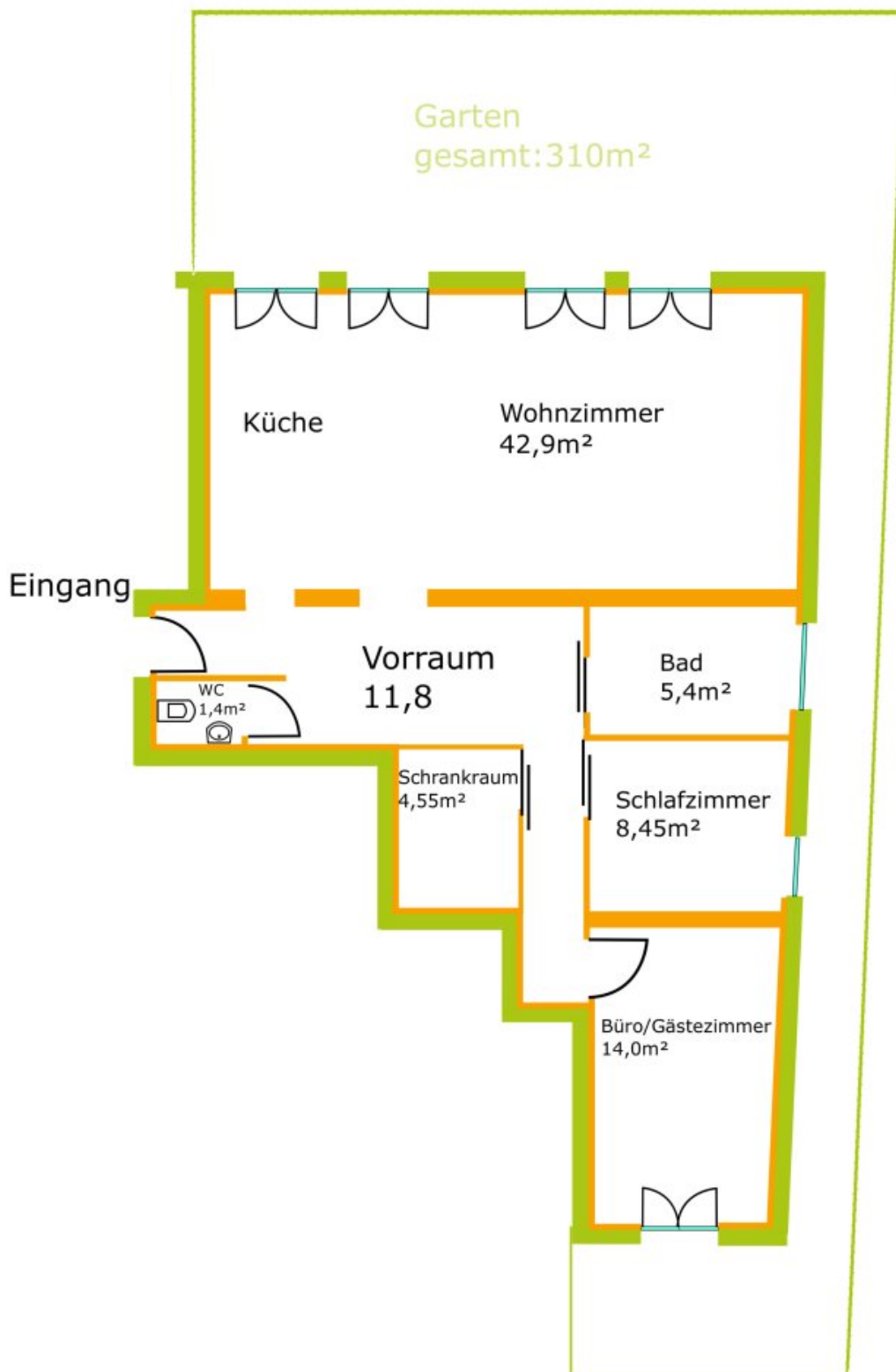












## Objektbeschreibung

### Grünes Juwel in Wien – Ihr stilvolles Zuhause mit großem Garten und Tiefgarage

Im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine exklusive Gartenwohnung, die **modernes Wohnen mit idyllischem Außenbereich** vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **93 m<sup>2</sup>** und einem beeindruckenden Garten, bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt.

#### Highlights auf einen Blick:

- **2008 komplett saniert:** Top-moderner Wohnkomfort in zeitgemäßem Design.
- **Eigengarten mit 310 m<sup>2</sup>:** Umgibt die Wohnung auf drei Seiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von sonnigen Relax-Bereichen bis zum charmanten Vorgarten.
- **Helle Räume:** Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche und einen herrlichen Ausblick ins Grüne.
- **Alarmanlage, Video-Gegensprechanlage, funkgesteuerte Rollläden**

#### Wohlfühlkomfort für höchste Ansprüche

Eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine energieeffiziente Gas-Brennwerttherme, sorgt für behagliche Wärme. Der 60-Liter-Boiler stellt jederzeit ausreichend Warmwasser bereit. Edles **Iroko-Parkett** und ein modernes Badezimmer mit **Regendusche, Badewanne** und **bodengleicher Dusche** setzen elegante Akzente. Das separate WC ist mit praktischen Details wie einem **Lichtsensor und einem Handwaschbecken** ausgestattet.

#### Küche für Genießer

Die hochwertige **Eggersmann-Küche begeistert mit Gaggenau-Geräten**, wie einem **Dampf-Backofen** und einem **Induktionskochfeld**, sowie einer großzügigen Arbeitsplatte und cleverem Stauraum – ideal für kulinarische Entdeckungsreisen.

#### Sicher und komfortabel

Die Wohnung bietet barrierefreien Zugang direkt von der Tiefgarage. Einbruchhemmende Rollläden (per Funksteuerung), eine Video-Gegensprechanlage und eine Alarmanlage gewährleisten höchsten Schutz und Komfort.

#### Terrassenerweiterung und Gartenkomfort

Der Außenbereich wird noch weiter aufgewertet: Die Terrasse wird auf bis zu 40 m<sup>2</sup> vergrößert und mit einem neuen Bodenbelag versehen. Im Vorgarten entsteht eine zusätzliche 6 m<sup>2</sup> Terrasse, und eine neue Gartengerätehütte sowie ein Holzzaun sorgen für Privatsphäre und Ordnung.

### **Praktisches Extra**

Zur Wohnung gehören ein **3,28 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** und ein **Tiefgaragenstellplatz** (**Kaufpreis: € 26.000,-**) Ein weiterer Garagenplatz kann optional angemietet werden.

### **Rückzug im Grünen – zentral angebunden**

Diese stilvolle Gartenwohnung verbindet naturnahes Wohnen mit einer idealen Infrastruktur. Perfekte Nahversorgung und ausgezeichnete Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel machen diese Immobilie zu einem Traum für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen: Ruhe und Urbanität.

### **Erleben Sie ein Zuhause, das den **Alltag zu einem Genuss macht!****

Diese Gartenwohnung vereint naturnahes Leben mit moderner, durchdachter Ausstattung und bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit für alle, die ein ruhiges und stilvolles Zuhause in Wien suchen und auf perfekte Nahversorgung und öffentliche Anbindung nicht verzichten wollen.

### **Eckdaten zur Wohnung:**

- **ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 310m<sup>2</sup> Garten**
- **3 Zimmer**
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- **Eggersmann-Küche**
- **Gaggenau-Geräten**
- separates WC
- Heizung: Gas
- **Alarmanlage, Video-Gegensprechanlage, funkgesteuerte Rollläden**
- Kellerabteil
- **Tiefgaragenstellplatz**

### **Umgebung:**

In Gehweite: Supermärkte, Apotheke, Bank, Post, Putzerei, Fitness Center, Lainzer Platz, Kirche, Bäckereien

### **Öffentliche Anbindung:**

Straßenbahnen 60 und 62; In 15 Minuten erreichbar: Hietzinger Platz , Lainzer Tiergarten, Klinik Hietzing, Bahnhof Meidling

**Gerne steht Ihnen Herr Denis Gimbel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660/12 49 313](tel:06601249313) zur Verfügung.**

[www.wohn3.at](http://www.wohn3.at)

### **Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap