

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



Wohnzimmer

Objektnummer: 7181

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denis Gimbel

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8 / 3







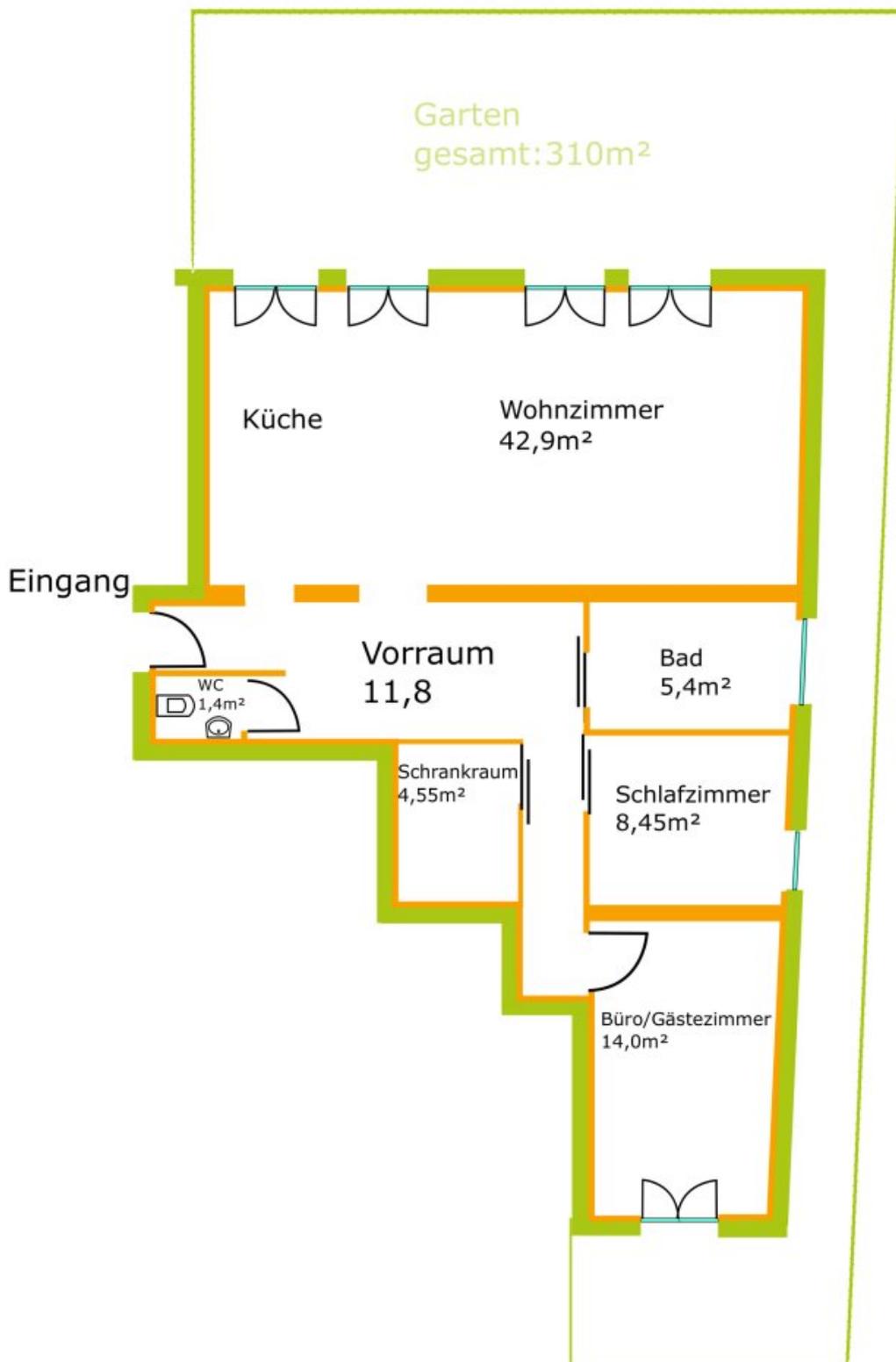












Objektbeschreibung

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 m²** 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 m²:** 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 m² vergrößert und mit einem neuen Bodenbelag versehen. Im Vorgarten entsteht eine zusätzliche 6 m² Terrasse, und eine neue Gartengerätehütte sowie ein Holzzaun sorgen für Privatsphäre und Ordnung.

Praktisches Extra

Zur Wohnung gehören ein **3,28 m² 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 m² Wohnfläche zzgl. 310m² 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

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