

## **Neuwertige Gartenwohnung in 1230 Wien: 3 Zimmer, Garage!**



**Objektnummer: 8230/117**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,31 €
<b>Heizkosten:</b>	142,16 €
<b>USt.:</b>	44,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jannis Gaffron**













# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Diese moderne Gartenwohnung bietet auf 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit drei Zimmern, ideal für Familien und Tierliebhaber. Zwei Terrassen mit insgesamt 24 m<sup>2</sup> und ein großzügiger 100 m<sup>2</sup> großer Garten mit Bewässerungsanlage laden zum Entspannen im Freien ein. Die schlüsselfertige Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Tiefgaragenstellplatz und ein Personenaufzug. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und somit auch für Rollstuhlfahrer geeignet.?

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Draschestraße im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen aus, die besonders für Familien und Tierliebhaber attraktiv sind. Der nahegelegene Draschepark bietet mit seinen weitläufigen Wiesenflächen, Spazierwegen und einem Kinderspielfeld ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten im Freien. Zudem gibt es eine große Hundefreilaufzone, die nach der Renaturierung des Liesingbachs wieder geöffnet wurde. Weitere Parks wie der Hans-Dunkl-Park und der Fridtjof-Nansen-Park befinden sich in der Umgebung und bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Die Infrastruktur ist hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Bus- und Straßenbahnlinien gewährleistet, sodass das Stadtzentrum schnell erreichbar ist.?

## Zustand

Das im Jahr 2021 errichtete Gebäude befindet sich in neuwertigem Zustand und entspricht dem modernen Neubaustandard. Die Wohnung ist ab Juli 2025 bezugsfertig und wird schlüsselfertig übergeben. Hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkettböden sowie eine Gas-Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Der Energieausweis weist mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von 36,9 kWh/m<sup>2</sup>a und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,94 jeweils die Klasse B aus, was für eine gute Energieeffizienz steht. Die Wohnung ist vollständig erschlossen und befindet sich in absoluter Ruhelage, sodass Sie hier ein entspanntes Wohnambiente genießen können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap