"Traumimmobilie mit perfekter Preis-Leistung"

Objektnummer: 5660/7661

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	133,71 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	174,33 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	475,93 €
USt.:	47,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

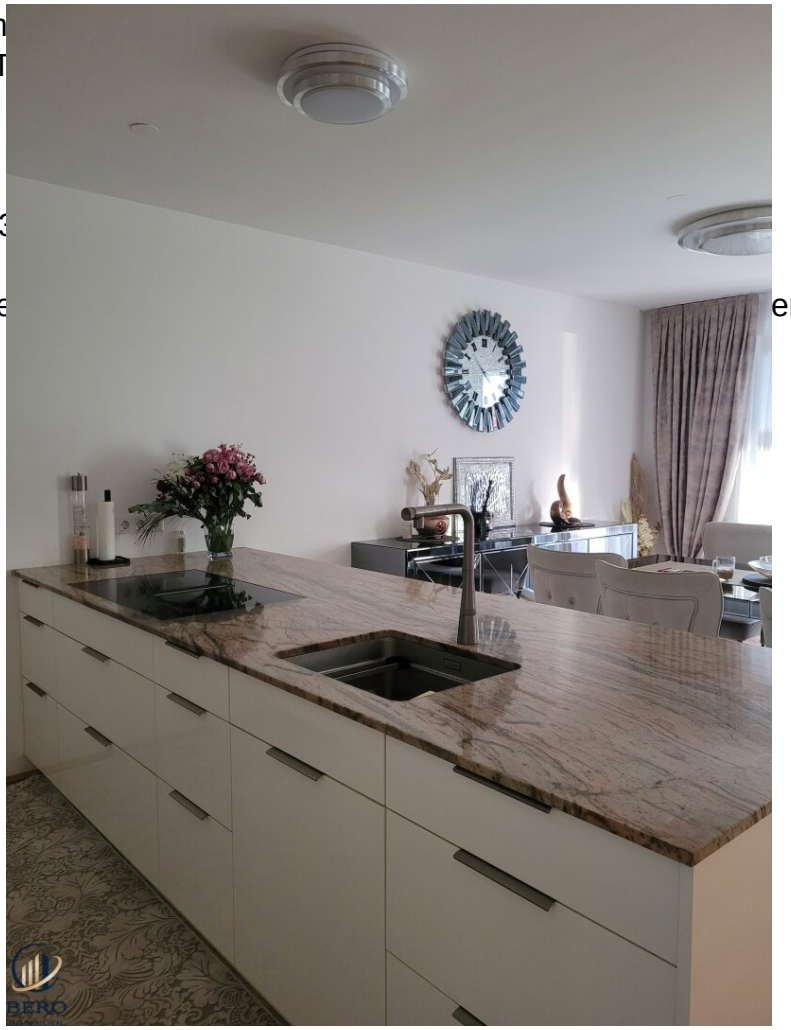
Ihr Ansprechpartner

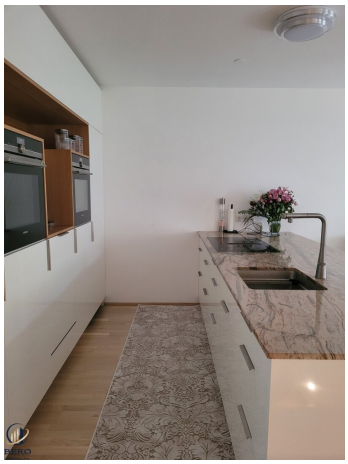
Beatrix Fötsch

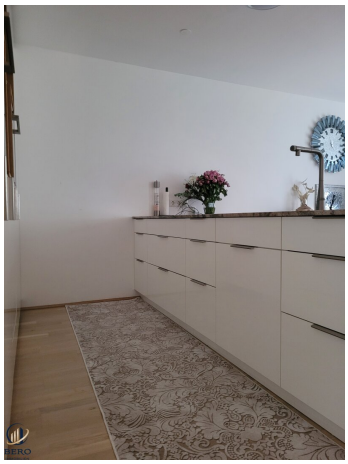
Bero Immobilien Gm
Elisabethstraße 22 T
1010 Wien

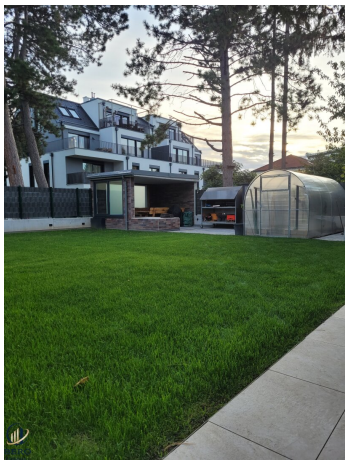
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

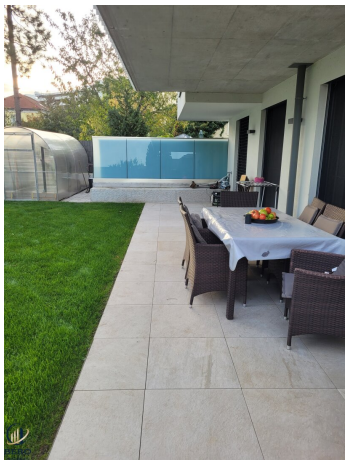
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

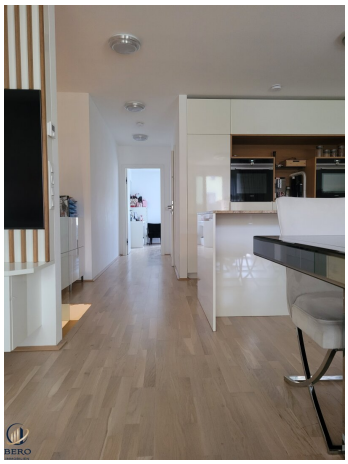


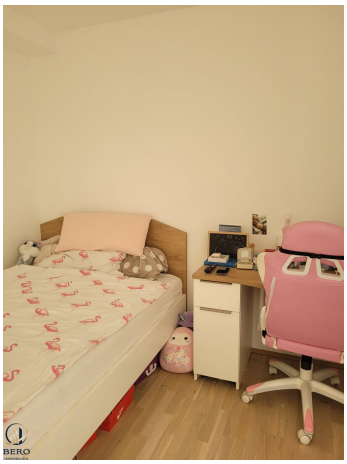


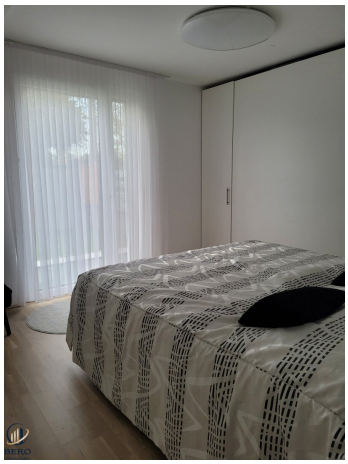


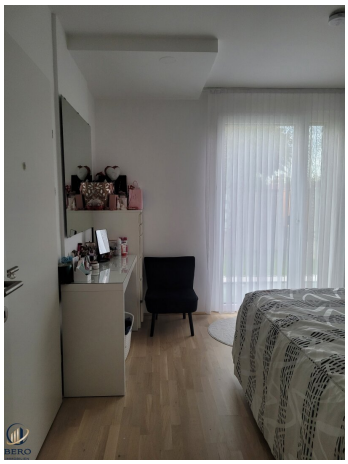


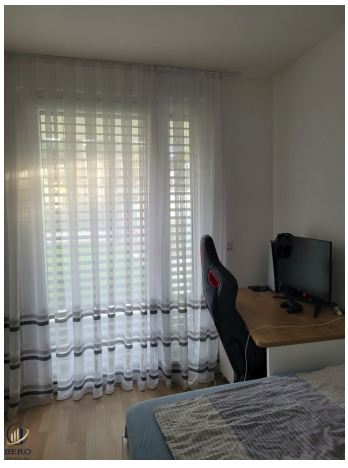


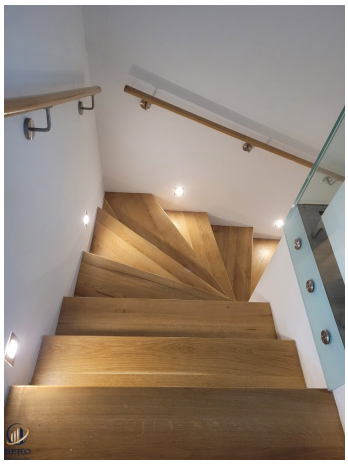


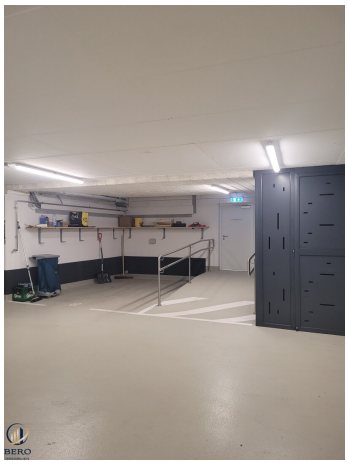


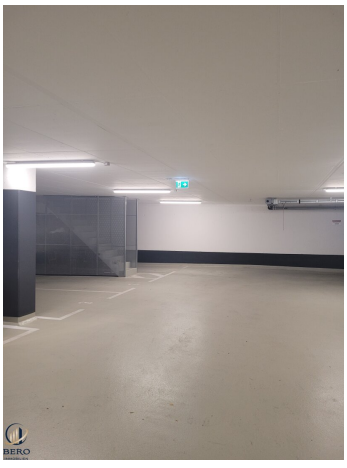


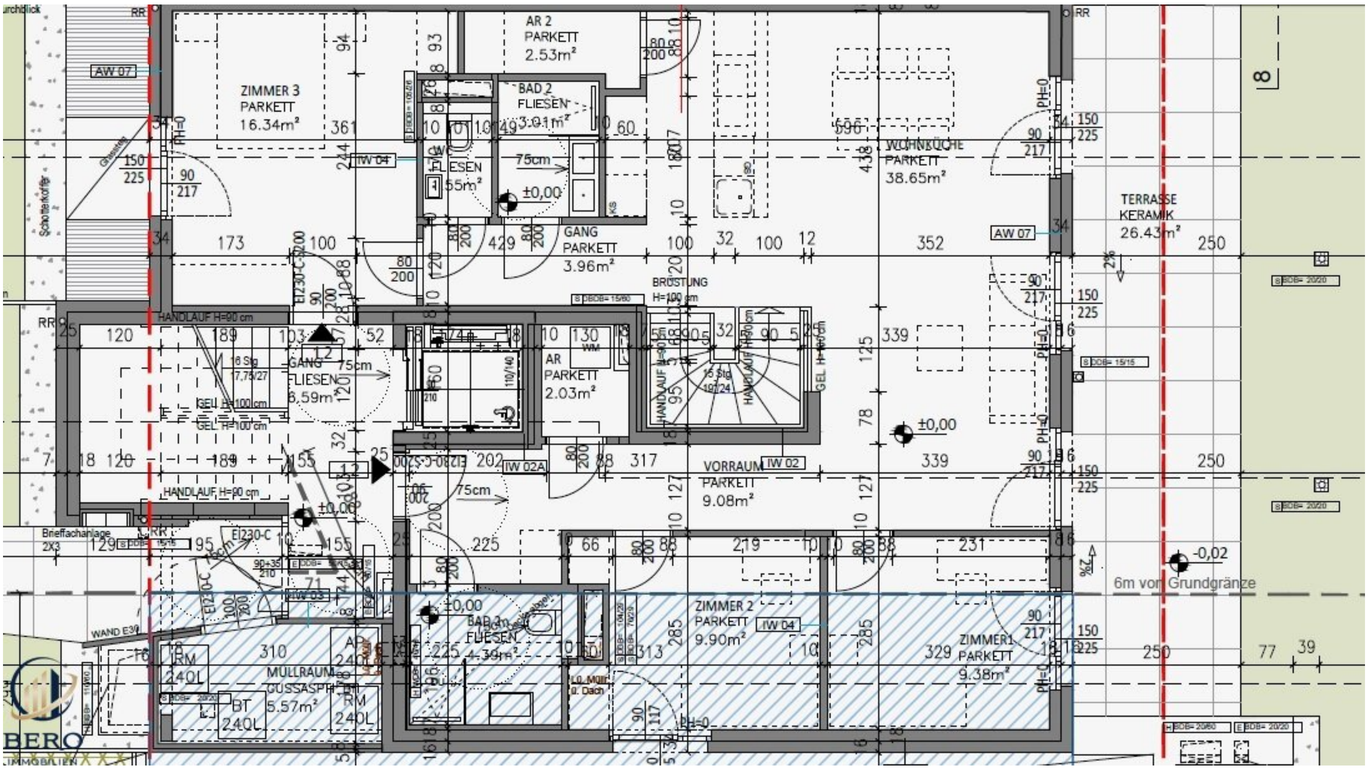


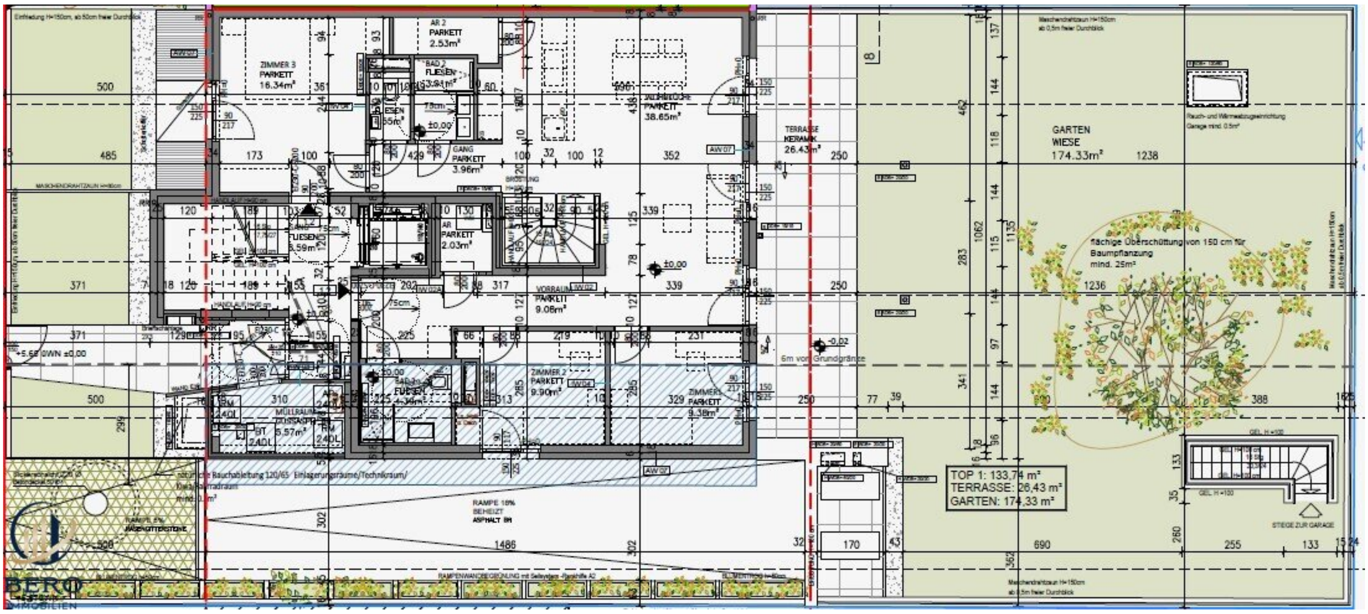


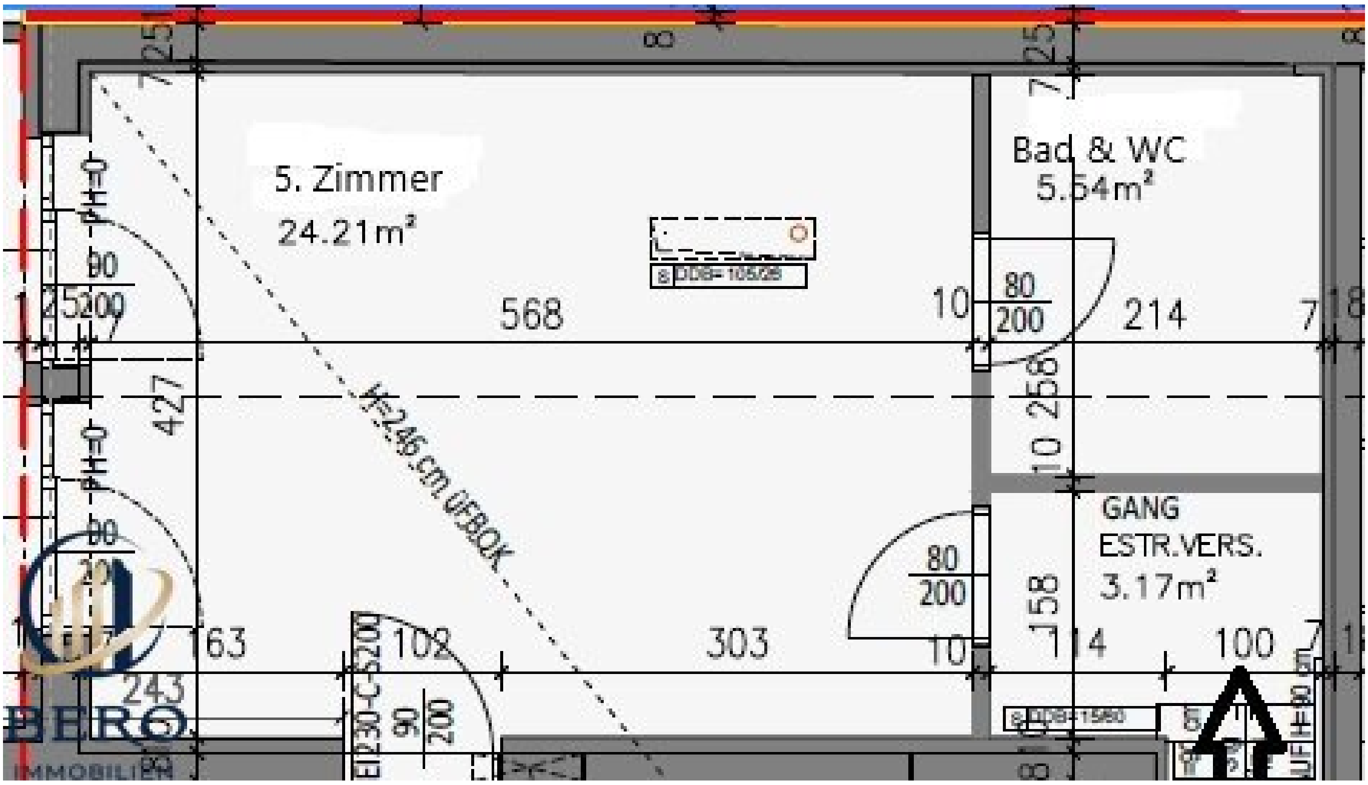







ZIMMER 3
PARKETT
16.34m²
AR 2
PARKETT
2.53m²
BAD 2
FLIESEN
3.01m²
WC
FLIESEN
1.55m²
GANG
PARKETT
3.96m²
WOHNKÜCHE
PARKETT
38.65m²
TERRASSE
KERAMIK
26.43m²
GANG
FLIESEN
6.59m²
AR
PARKETT
2.03m²
VORRAUM
PARKETT
9.08m²
BRÜSTUNG
H=100 cm
HANDLAUF H=90 cm
ZIMMER 2
PARKETT
9.90m²
ZIMMER1
PARKETT
9.38m²
BAD 1
FLIESEN
4.39m²
MÜLLRAUM
GUSSASPH.
5.57m²
Brieffachanlage
2X3
6m von Grundgränze
±0,00
-0,02


ZIMMER 3 PARKETT 16.34m²
AR 2 PARKETT 2.53m²
BAD 2 FLIESEN 3.94m²
GANG PARKETT 3.96m²
AR PARKETT 2.03m²
VORRAUM PARKETT 9.08m²
ZIMMER 2 PARKETT 9.90m²
MÜLLRAUM
TERRASSE KERAMIK 26.43m²
6m von Grundgrenze
GARTEN WIESE 174.33m²
flächige Überschüttung von 150 cm für Baumpflanzung mind. 25m²
RAMPE 18% BEHEIZT ASPHALT
STEIGE ZUR GARAGE
TOP 1: 133,74 m²
TERRASSE: 26,43 m²
GARTEN: 174,33 m²



5. Zimmer
24.21m²
Bad & WC
5.54m²
GANG
ESTR.VERS.
3.17m²

Objektbeschreibung

Wohnen mit Zukunft – für Menschen mit Anspruch

Diese Lage ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Lebensstil. Großjedlersdorf punktet mit seinem dörflichen Charme, der gleichzeitig urbane Möglichkeiten bietet. Ob Familienleben, Sport, Natur oder Kultur – hier ist Raum für jede Lebensphase und jede Leidenschaft.

Ein Zuhause, dass keine Wünsche offenlässt

Bereits beim Betreten dieser hellen und großen Gartenwohnung spüren Sie: Hier wurde an alles gedacht. Großzügige teils bodentiefe Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche samt Kücheninsel und Geräten ist der Mittelpunkt dieser Immobilie– ein Ort für Genuss, Gespräche und Gemeinschaft.

Der direkt angrenzende, sonnige Garten und die Terrasse bilden mehr als einen Außenbereich – **er ist Ihre persönliche Wohlfühloase.** Ob beim entspannten Frühstück auf der überdachten Terrasse, beim Spielen mit den Kindern, dem gemeinsamen Grillen oder dem Anbau von Gemüse und Kräutern: Hier leben Sie mit allen Sinnen. Und für Gäste, Homeoffice oder heranwachsende Kinder bietet das Untergeschoss mit eigenem Eingang einen vollkommen unabhängigen Wohnbereich mit Bad und WC – privat, ruhig und vielseitig nutzbar.

Machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie bei einem persönlichem & unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Beschreibung der Wohn/Nutzfläche

Wohnen/Nutzfläche: **ca. 134 m²**

Garten + Terrasse: **ca. 200 m² südwestseitig** gelegen

Separater Gästebereich: **ca. 32 m²** mit **eigenem Zugang**

Raumaufteilung auf einen Blick

Erdgeschoss (Hauptwohnung):

- Vorraum: 9,08 m²
- Wohnküche mit Essbereich: 38,65 m²
- Zimmer 2: 9,90 m²
- Zimmer 3: 9,38 m²
- Zimmer 4: 16,34 m²
- Bad 1 mit WC: 4,39 m²
- Bad 2: 3,01 m²
- Separates WC mit Waschbecken: 1,55 m²
- Abstellräume: 2,03 m² + 2,53 m²
- Gang: 3,96 m²
- Terrasse + Garten: ca. 200 m²

Untergeschoss (Gästebereich/Homeoffice mit separatem Eingang):

- Eigener Eingang
- Vorraum: 3,17 m²
- Zimmer 5: 24,21 m²

- Bad mit Dusche und WC: 5,54 m²

Die Wohnung wird **teilmöbliert** übergeben.

Hochwertige Ausstattung, durchdachtes Design

- Massivbauweise mit 16 cm EPS F+ Vollwärmeschutzfassade
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff/Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung – für Wohlfühlklima in jedem Raum
- Luftwärmepumpe – ökologisch & effizient
- Hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Edles Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Moderne Einbauküche mit Induktionsfeld & Dunstabzug in der Kücheninsel
- Maßgefertigte, weiße Hochglanz-Einbaumöbel in Vorraum und Schlafzimmern
- Sicherheitstür der Klasse WK3 – für Ihre Geborgenheit
- Klimaanlage vorbereitet (Leerverrohrung vorhanden)
- Barrierefreier Zugang mit Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Zwei Tiefgaragenplätze (optional je € 15.000) mit beheizter Zufahrtsrampe im Winter

- Fahrrad- & Kinderwagenraum im Keller

Lage, Infrastruktur & Freizeit – ein Ort, der alles verbindet

Grün, ruhig und dennoch urban – Großjedlersdorf als Lebensraum

In einer der lebenswertesten Lagen Wiens gelegen, bietet diese Gartenwohnung in **Großjedlersdorf** ein Wohngefühl, das selten geworden ist: Die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort, Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft – mit bester Anbindung und allem, was das Herz begehrt, direkt vor der Tür.

Nahversorgung & Alltag – alles in Reichweite

Ob Einkauf, Arztbesuch oder ein gemütlicher Cafébesuch – in unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Supermärkte** wie Eurospar, Hofer und Billa
- **Apotheken, Banken, Post, Drogerien**
- **Bäckereien, Cafés & charmante Restaurants**
- **Wochenmärkte mit regionalen Produkten**

Für Familien besonders praktisch: **Kindergärten, Volks- und Mittelschulen** befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie weiterführende Bildungseinrichtungen und Musikschulen.

Mobilität – schnell in der Stadt, rasch im Grünen

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **Straßenbahnlinien 30 & 31** – bringen Sie direkt in die Wiener Innenstadt

- **Buslinien 36A & 36B** – ideal für Verbindungen innerhalb des Bezirks

- **U-Bahnanschluss U6** sowie **Schnellbahn** via Floridsdorf

- **A22 Donauuferautobahn** – in wenigen Fahrminuten erreichbar

So gelangen Sie stressfrei zur Arbeit oder in die City – und genießen dennoch die Ruhe eines entspannten Wohnumfelds.

Freizeit, Sport & Natur – Ihre persönliche Auszeit direkt vor der Tür

In Ihrer neuen Nachbarschaft beginnt die Erholung gleich vor der Haustür:

- Der **Marchfeldkanal** bietet traumhafte Wege zum Spazieren, Radfahren und Joggen

- Die **Donauinsel** & **Alte Donau** laden zu Wassersport, Sonnenbaden oder Picknicks ein

- Der **Allan-Park** und der **Aupark Jedlesee** sorgen für zusätzliche grüne Rückzugsorte

- Für TennisspielerInnen und Fitnessbegeisterte liegt die vielseitige **Sportanlage Marco Polo** ganz in der Nähe – mit Angeboten von Tennis über Fußball bis hin zu Outdoor-Workouts

Besonders erwähnenswert: Der beliebte **Golfclub Marco Polo**, nur wenige Minuten entfernt, bietet passionierten GolferInnen eine großzügige Anlage mit 9-Loch-Platz, Driving Range und Clubhaus. Ein echter Pluspunkt für Sportliebhaber und alle, die gerne aktiv und in schöner Umgebung entspannen.

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der

Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap