

**Exklusive Gartenwohnung - Green Panorama, Eleganz trifft Ruhe!**



Ansicht Außen I

**Objektnummer: 24416**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	86,45 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,05 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	899.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

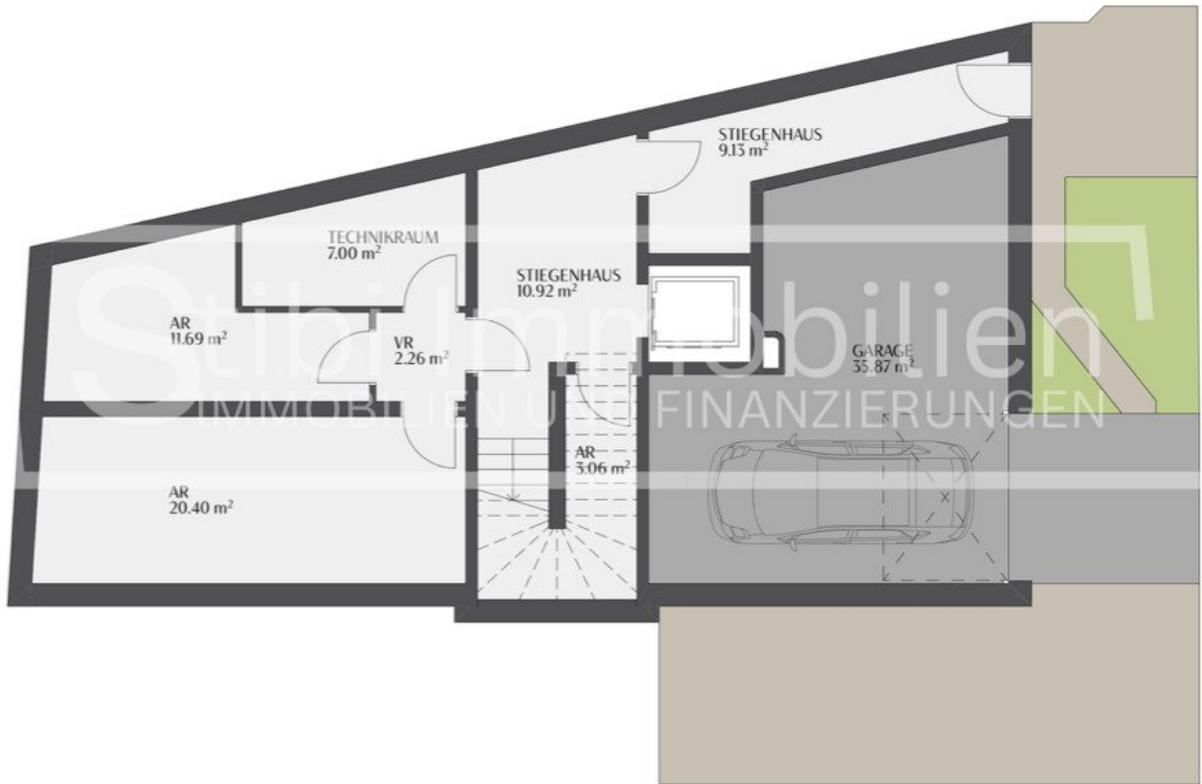
T +43 1 954 00 32  
H +43 664 175 48 18  
F +43 1 954 003 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## **Objektbeschreibung**

### **Luxuriöses Wohnen am Stadtrand – Exklusive Gartenwohnung im 14. Bezirk**

**Inmitten einer der grünsten Lagen Wiens, an der Stadtgrenze zu Mauerbach, entsteht ein Wohnprojekt der absoluten Luxusklasse. Diese hochwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung kombiniert moderne Architektur, erstklassige Ausstattung und naturnahes Wohnen auf höchstem Niveau.**

**Entworfen wurde das Projekt vom international ausgezeichneten Architekturbüro Daneshgar, bekannt für seine klaren Linien, hochwertige Materialwahl und visionäre Planung. Die Umsetzung erfolgt durch die renommierte Kärntner Baufirma M&R, die für höchste Bauqualität und Präzision steht.**

**Die Fertigstellung ist für Ende 2025 / Anfang 2026 geplant.**

**Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein stilvoller Grundriss mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer samt offener Wohnküche, zwei ruhigen Schlafzimmern sowie einem luxuriösen Badezimmer. Bodentiefe Fensterflächen holen das Grün der Umgebung direkt in Ihre Wohnräume.**

**Ein absolutes Highlight ist der private Garten mit ca. 86 m<sup>2</sup>, der Erholung und Privatsphäre inmitten der Natur bietet.**

**Ausstattungsdetails, die begeistern:**

- **Fußbodenheizung und Deckenkühlung für höchsten Wohnkomfort**
- **Smart Home System von GIRA – intelligente Steuerung von Licht, Klima & mehr**

- **Elegante Parkettböden, edle Oberflächen**
- **Design-Badezimmer mit Ausstattung von Villeroy & Boch**
- **Großer Kellerraum**
- **Eigener PKW-Stellplatz**

#### **Highlights auf einen Blick:**

- **Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche: ca. 86 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer**
- **Ruhige, grüne Lage am Stadtrand**
  - **Großzügige Fensterflächen (Internorm-Fenster) mit herrlichem Ausblick**
- **Geplante Fertigstellung: Ende 2025 / Anfang 2026**
- **Entworfen vom preisgekrönten Architekturbüro Daneshgar**
- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung**
- **Smart Home System von GIRA**
  - **KNX-Bussystem zur Steuerung von Licht, Heizung, Klimatisierung und Beschattung**
  - **Hochwertige Badezimmerausstattung von Villeroy & Boch**
  - **Kellerraum und PKW-Stellplatz inklusive**

**Ein Rückzugsort mit Stil – exklusiv, ruhig und dennoch stadtnah.**

**Mit der Errichtung des Kaufvertrags sowie der treuhändischen Abwicklung wurde Herr Dr. Nestl von der Kanzlei Graff, Nestl & Partner, 1010 Wien, beauftragt.**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterliegen dem Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.**

**Falls Sie eine Finanzierung benötigen würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Ihr Ansprechpartner :**

***Herr Farzin Dadgar***

**STIBI Immobilien**

**Tel:[0664/175 48 18](tel:06641754818)**

**Email:[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)**

**[www.stibi-immo.at](http://www.stibi-immo.at)**

**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://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap