

**Highlight: Gartenwohnung mit Terrasse & 2
Tiefgaragenplätzen – Wohnen im Grünen, nahe Wien**



Objektnummer: 1711

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &
Projektierung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Untertullnerbach
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	61,00 m ²
Keller:	5,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	285,48 €
Heizkosten:	69,60 €
USt.:	40,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



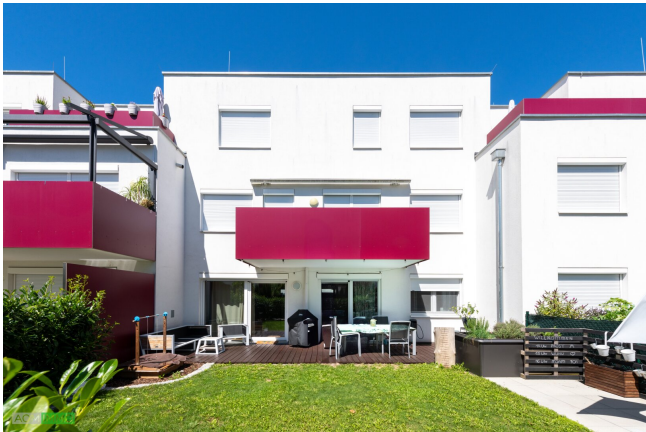
Ing. Richard Gstettner





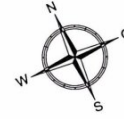
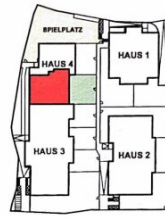












Wohnküche	41,02m ²
Schlafzimmer	17,98m ²
Kinderzimmer	15,99m ²
Vorraum	7,51m ²
Bad	6,89m ²
WC	3,36m ²
Abstellraum	2,66m ²
Terrasse	24,30m ²

Nettofläche:
Top-2 ca: 95,00m²

Nettofläche:
Eigengarten ca: 61,00m²



Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Stil & Komfort

Auf ca. 95 m² Wohnfläche bietet diese 3-Zimmer-Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das moderne Wohnansprüche mit naturnahem Lebensgefühl vereint. Die großzügige Terrasse und der ca. 61 m² große Eigengarten machen dieses Zuhause zu einer echten Wohlfühloase im Grünen.

Komfort beginnt schon beim Ankommen:

Sie fahren bequem in die Tiefgarage und gelangen mit dem Lift – inklusive Einkaufstaschen – barrierefrei direkt zur Wohnung. Beim Betreten befindet sich gleich rechts das separate WC und das helle Badezimmer – beide mit Fenster ausgestattet.

Links führt der Flur in das erste Zimmer, ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzbar, danach folgt das großzügige Schlafzimmer. Beide Räume bieten direkten Zugang zum Garten – ebenso wie das helle Wohnzimmer mit moderner Küche und angrenzender Speis

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? ca. 95 m² Wohnfläche – zentral begehbar
- ? ca. 24 m² Terrasse + ca. 61 m² Eigengarten – sonnige Südostausrichtung
- ? 3 helle Zimmer – ideal für Wohnen, Arbeiten oder Gäste
- ? Bad mit Fenster & Badewanne
- ? Separates WC
- ? Moderne Einbauküche inklusive
- ? Fußbodenheizung in allen Räumen
- ? Rollläden & Schallschutzfenster
- ? Barrierefrei & Lift vorhanden
- ? 2 Tiefgaragenplätze inklusive
- ? Kellerabteil & zusätzlicher Abstellraum

Fazit:

Diese neuwertige Gartenwohnung ist perfekt für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die ein ruhiges Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen – in idealer Pendeldistanz zu Wien.

? Interesse? Ich freue mich auf Ihren Anruf:

Richard Gstettner – 0676 312 11 80

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap