

**SELTENHEIT: Ruhige Zweizimmer-Gartenwohnung
komplett hofseitig (Neubau-Erstbezug)**



Objektnummer: 1939/215169

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	36,86 m ²
Keller:	2,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

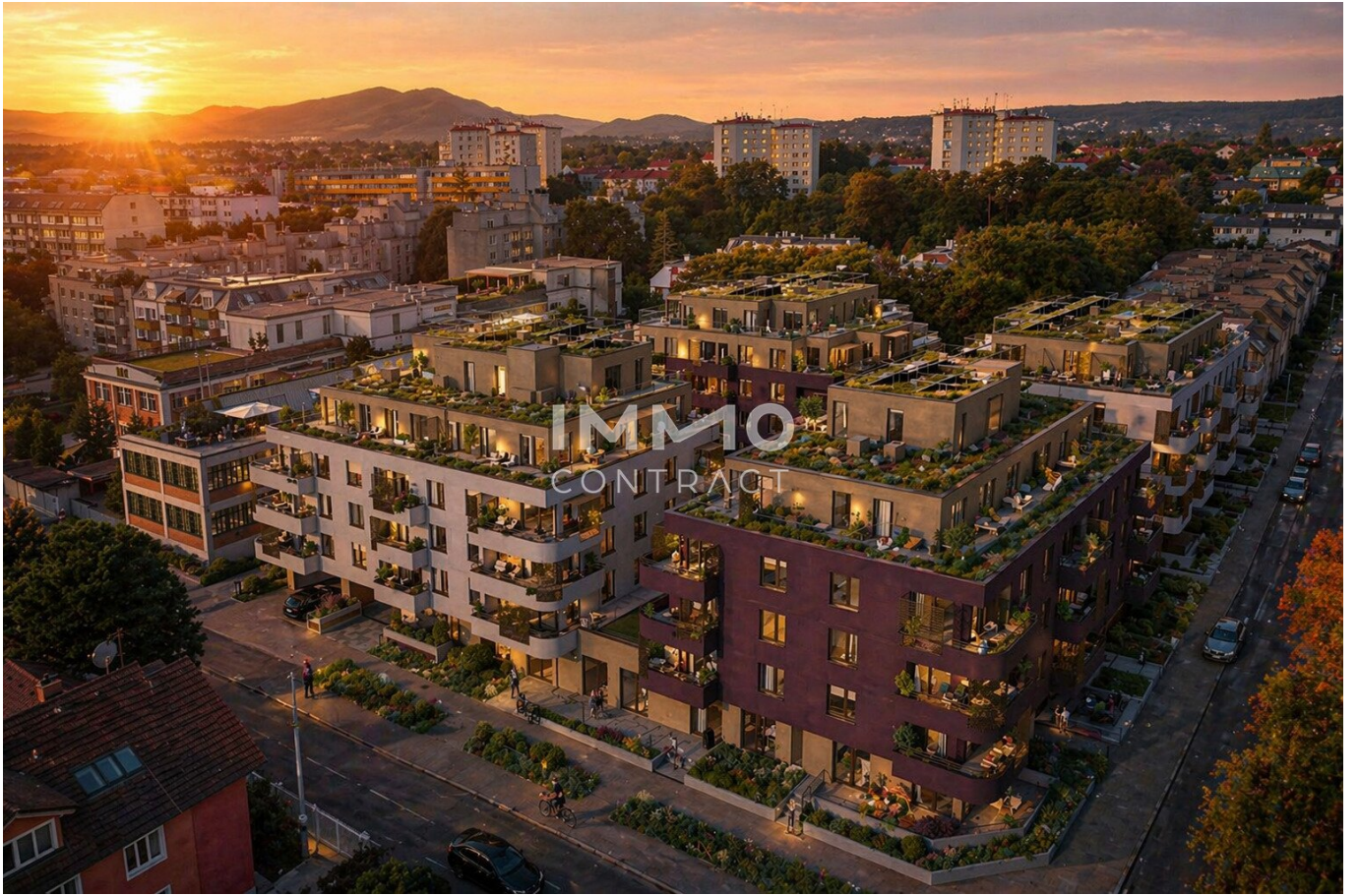
Ihr Ansprechpartner

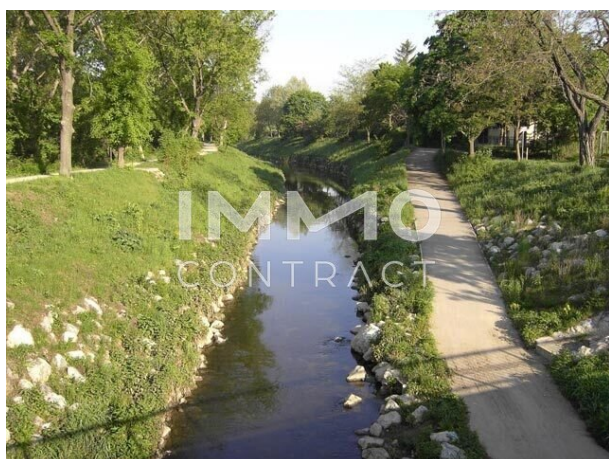


Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien





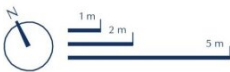


Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 02	HAUS B
ERDGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	53,77 m²
ZIMMER	2
LOGGIAFLÄCHE	4,02 m²
TERRASSENFLÄCHE	12,47 m²
GARTENFLÄCHE	36,86 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 70	2,39 m²
KAUFFREIS	365.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✱ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊗ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUMHÖHE



Objektbeschreibung

Diese besondere 2-Zimmer-Wohnung ist komplett zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet damit eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre. Die südostseitige Ausrichtung sorgt für viel natürliches Licht.

Ein absolutes Highlight ist der private Eigengarten mit Terrasse, die von beiden Zimmern aus begehbar ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, Privatsphäre und Freifläche in attraktiver Wohnlage suchen.

Interesse? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap