

**EDI N° 7 - 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung | Loggia | 184
m² Eigengarten | Großzügige Räume | Naturblick**



Objektnummer: 1939/215778

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	184,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	511.800,00 €
Betriebskosten:	162,12 €
USt.:	16,21 €

Ihr Ansprechpartner



Heidi Danninger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

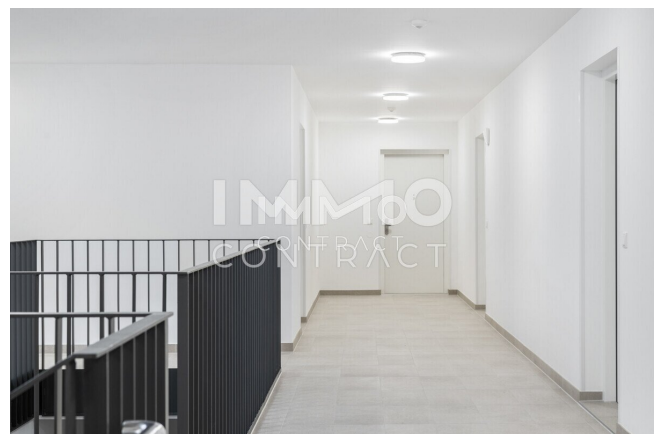
T +43 664 9639404
H +43 664 9639404

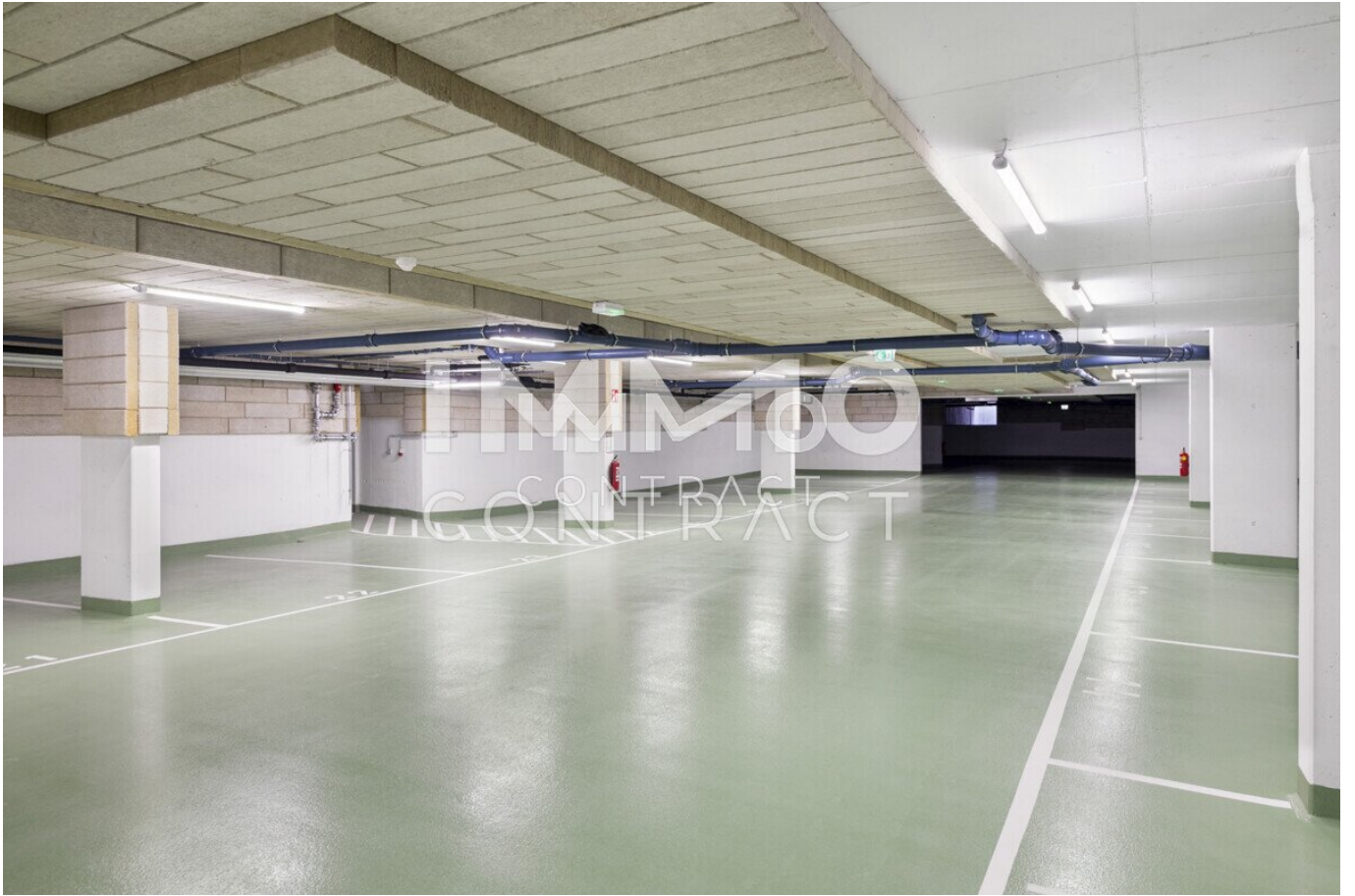
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















ERDGESCHOSS - Top 2.5 **WNFL. mit Loggia: 77,57 m²**



Gang	11,25 m ²
WC	1,50 m ²
AR	1,95 m ²
Bad	4,64 m ²
Kochen	7,55 m ²
Wohnen	16,53 m ²
Zimmer 1	15,39 m ²
Zimmer 2	13,51 m ²
Loggia	5,25 m ²
Terrasse	6,79 m ²
Garten	184,15 m ²



Objektbeschreibung

EDI N° 7 – Narrisch Gut Wohnen:

Wohnen im Grünen – mit Raum zum Leben

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint großzügige Wohnqualität mit einem privaten Gartenparadies. Auf ca. 184 m² Eigengartenfläche eröffnet sich ein unverbaubarer Blick in die Natur – ein seltenes Zusammenspiel aus Ruhe, Weite und Privatsphäre.

Hier wohnen Sie nicht einfach im Erdgeschoss – Sie wohnen im Grünen.

Die Wohnung überzeugt durch:

- Großzügig geschnittene Zimmer mit idealer Möblierbarkeit
- Weitläufige Fensterflächen für maximalen Tageslichteinfall
- Lichtdurchflutete Räume mit direktem Bezug zum Außenbereich
- Eine Loggia als geschützter Übergang zwischen Innen und Garten

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia und weiter in den weitläufigen Garten – perfekt für entspannte Stunden, gesellige Abende oder einfach, um die Natur zu genießen.

Das Objekt im Allgemeinen umfasst 58 Wohneinheiten mit Größen zwischen 30 und 80 Quadratmetern.

Die angebotenen Wohnungen haben zwischen 1,5 und 3 Zimmer und fast alle Einheiten sind mit einer Freifläche ausgestattet. Zudem stehen 58 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt ohne Provisionsabgabe.

Wichtige Punkte für Sie

* Solide, attraktive Renditen

* Sicherer Vermögenswert durch Eintragung ins Grundbuch, voraussichtlich konstante Wertsteigerung über einen Betrachtungszeitraum von mehreren Jahren

* Regelmäßige Mieteinnahmen – Inflationsschutz dank jährlicher Indexierung

* Zahlreiche steuerliche Vorteile

* Variabler Eigenmitteleinsatz

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap