

**Nähe Alte Donau- Eigentum- keine Pacht – moderne
3-Zimmer-Gartenwohnung nahe Freizeitparadies**



20250509_113541

Objektnummer: 1939/133053

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	65,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	125,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	91,21 €
USt.:	9,12 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

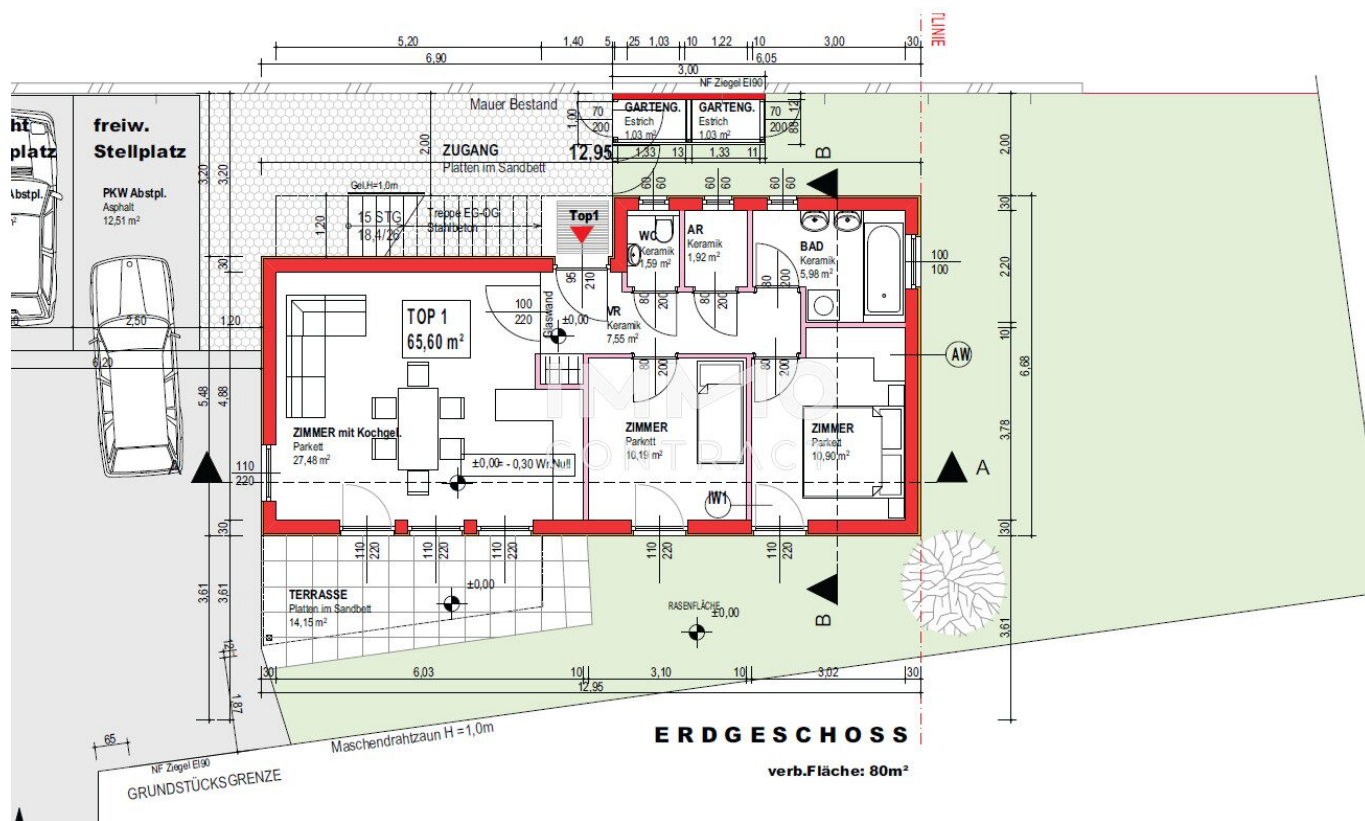


Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17







Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur idyllischen Alten Donau befindet sich diese stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung, die modernes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität vereint. Mit einer Wohnfläche von 63,36 m², großzügigen bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum eigenen Garten bietet sie ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder ruhesuchende Singles.

Die Immobilie überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Wohnfläche: 65,60 m²
- 3 Zimmer – hell und gut geschnitten
- 22,85 m² große Terrasse mit ca. 125m² Eigengarten
- Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und eine offene Atmosphäre
- Fußbodenheizung und umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Elektrische Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Zwei KFZ-Stellplätze optional erhältlich (zzgl. € 12.000,- für beide)
- Auf Eigengrund – kein Pachtzins!

Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe: Spaziergänge an der Alten Donau, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger in Reichweite machen diese Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

Fazit: Eine charmante Gartenwohnung in Top-Lage, energieeffizient und hochwertig ausgestattet – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap