

3-Zimmer-Gartenwohnung mit traumhafter Abendsonne – Ihr persönliches Sonnenparadies



VISU_Gartenwohnung

Objektnummer: 1939/162260

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,95 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	146,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	668.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8409
H +43 664 6000 8409





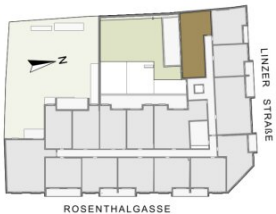
387 West

LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN

1.Obergeschoss TOP 04

1	VR	11,23
2	WC	1,84
3	Bad	7,76
4	Wohnküche	25,61
5	AR	1,59
6	Zimmer	11,42
7	Zimmer	15,50
		74,95 m²
8	ER	2,28
9	Terrasse	37,29
10	Eigengarten	147,12

STAND Jänner 2025



- AS Absturzsicherung
- GT Gehstiel
- KD Kanaldeckel
- MZ Maschendrahtzaun
- S Stütze
- TT Terrassenbrennwand
- UZ Unterzug
- WM Waschmaschine
- WP Wärmepumpe

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



EIN PROJEKT VON

HANDLER

Objektbeschreibung

Ihr privates Sonnenparadies in Wien: Exklusive Gartenwohnung mit 180 m² Freifläche

Willkommen in einem Zuhause, das in dieser Form selten ist:

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint urbanes Wohnen mit dem Gefühl eines eigenen Hauses – mitten in Wien.

Bereits beim Betreten spürt man die durchdachte Architektur:

Der großzügige Wohnbereich mit offener Wohnküche (ca. 25 m²) bildet das Herzstück der Wohnung – lichtdurchflutet, modern und perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

Das absolute Highlight: Ihr eigener Garten mit Abendsonne

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die beeindruckende Außenfläche:

- ca. 37 m² Terrasse
- ca. 147 m² Eigengarten

Hier genießen Sie perfekte Westausrichtung – das bedeutet:

Sonne bis in die Abendstunden, Sonnenuntergänge inklusive.

Ob Dinner im Freien, entspanntes Lesen oder Gartenprojekte – dieser Außenbereich hebt die Lebensqualität auf ein völlig neues Niveau.

Durchdachter Grundriss für modernes Wohnen

Die rund 75 m² Wohnfläche sind optimal aufgeteilt:

- Großzügige Wohnküche als Lebensmittelpunkt
- Zwei separat begehbare Zimmer (ideal für Schlafen, Homeoffice oder Kinderzimmer)
- Modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung

- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Vorraum mit optimal nutzbarer Fläche

Perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ausstattung auf Neubau-Niveau

Das Projekt überzeugt durch hochwertige Materialien und moderne Technik:

- Echtholzparkett (Eiche) in Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Wärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Elektrischer Sonnenschutz
- Hochwertige Sanitärausstattung (u. a. Marken wie Laufen & Grohe)
- Eigener Gartenwasseranschluss
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung

Die Bauweise erfüllt hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort und strebt eine ÖGNI-Gold-Zertifizierung an.

Komfort & Infrastruktur

- Tiefgarage im Haus (optional)
- Lift von der Garage bis zur Wohnung
- Kellerabteil inklusive
- Fahrrad- und Kinderwagenräume vorhanden
- Sehr gute öffentliche Anbindung und Infrastruktur

Die Lage in der Linzer Straße / Rosenthalgasse (1140 Wien) verbindet urbanes Leben mit ruhigem Wohngefühl.

Warum diese Wohnung besonders ist

Diese Immobilie ist nicht einfach eine Wohnung – sie ist ein Lebensgefühl:

Seltene Kombination aus Stadtlage + großem Eigengarten

Perfekte Abendsonne (Westausrichtung)

Großzügige Außenfläche wie bei einem Haus

Hochwertiger Neubau mit nachhaltiger Technik

Ideal für Eigennutzer mit Anspruch

Fazit

Wenn Sie auf der Suche nach einer Wohnung sind, die sich wie ein Haus anfühlt – mit Sonne, Garten und Ruhe – dann ist dieses Objekt eine absolute Rarität am Wiener Markt.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap