

# Stilvolle 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in Ruhelage – Erstbezug in 1170 Wien - Cottageviertel



**Objektnummer: 4356/449**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	3.389,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	493.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien







## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug** vereint modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen. Die durchdachte Raumaufteilung, kombiniert mit einer sonnigen Terrasse und einem privaten Garten, schafft ein perfektes Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau und überzeugt durch hochwertige Materialien, Fußbodenheizung sowie große Fensterflächen mit Grünblick.

## ? Flächen & Raumaufteilung

**Wohnfläche:** ca. 60 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 16 m<sup>2</sup>

**Garten:** ca. 38 m<sup>2</sup>

**Keller:** ca. 2 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

- Vorraum: 5,72 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 27,02 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13,60 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: 6,02 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5,73 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,48 m<sup>2</sup>

## ? Ausstattung & Highlights

- ? Eigengarten + großzügige Terrasse
- ?? Neubau – Erstbezug
- ? Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- ? Außenliegender Sonnenschutz
- ? Hochwertige Mehrfachverglasung
- ? Parkett- & Fliesenböden
- ? Personenaufzug
- ? Fahrradraum & Kellerabteil
- ? Ruhige Grünlage

## ? Energieausweis

- HWB: **33,89 kWh/m<sup>2</sup>a** (sehr effizient)

## ? Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis:** EUR 493.600,-
- **Tiefgaragenplatz (optional):** EUR 35.000,-
- **Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

## ? Kontakt

**Herr Bruno Franz**

? +43 664 355 3790

? Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

? Bitte nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten.

## ? Besonderes Highlight

Die Kombination aus **Ruhelage, Eigengarten und moderner Ausstattung** macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit im 17. Bezirk – ideal für Paare, Singles oder als wertstabile Anlage.

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 <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap