

**Exklusive Gartenwohnung in 1220 Wien mit Parkplatz für  
nur 345.000,00 €!**



**Objektnummer: 7939/2300160475**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen 22. Bezirk Wiens! Diese traumhafte Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in 1220 Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 64m<sup>2</sup> verteilen sich zwei helle und gemütliche Zimmer, die zum Verweilen und Wohlfühlen einladen.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und das moderne Design, das für ein harmonisches Wohnambiente sorgt. Der offene Wohnbereich mit Fußbodenheizung und einer hochwertigen Wohnküche bietet ausreichend Platz für entspannte Abende mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der private Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Hier können Sie sich zurücklehnen und die Sonne genießen oder Ihre grünen Daumenfähigkeiten entfalten und Ihren eigenen kleinen Gemüsegarten anlegen.

Neben dem Garten verfügt die Wohnung auch über einen Stellplatz in der Tiefgarage, der für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgt. Durch den Personenaufzug ist die Wohnung barrierefrei erreichbar und somit auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit einen Ort der Entspannung nach einem langen Tag. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für genügend Stauraum und Ordnung in Ihrer Wohnung.

Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage und einen außenliegenden Sonnenschutz, der an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage dieser Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Ruhe und städtischem Leben. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Auch für Naturbegeisterte gibt es in der Nähe schöne Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser traumhaften Erdgeschosswohnung in Wien. Der Kaufpreis von 345.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der exzellenten Lage mehr als gerechtfertigt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und kontaktieren Sie uns noch heute. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen und Sie auf dem Weg zu Ihrem Traum von den eigenen vier Wänden zu begleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**



Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap