

**Gartenmomente genießen**



**Objektnummer: 3452**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	64,39 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,35 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	984.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis je Stellplatz in Tiefgarage € 30.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



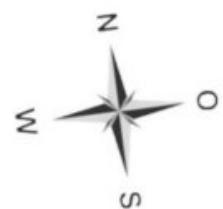
**Mag. Karin LOCSMANDI**

**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung



**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung

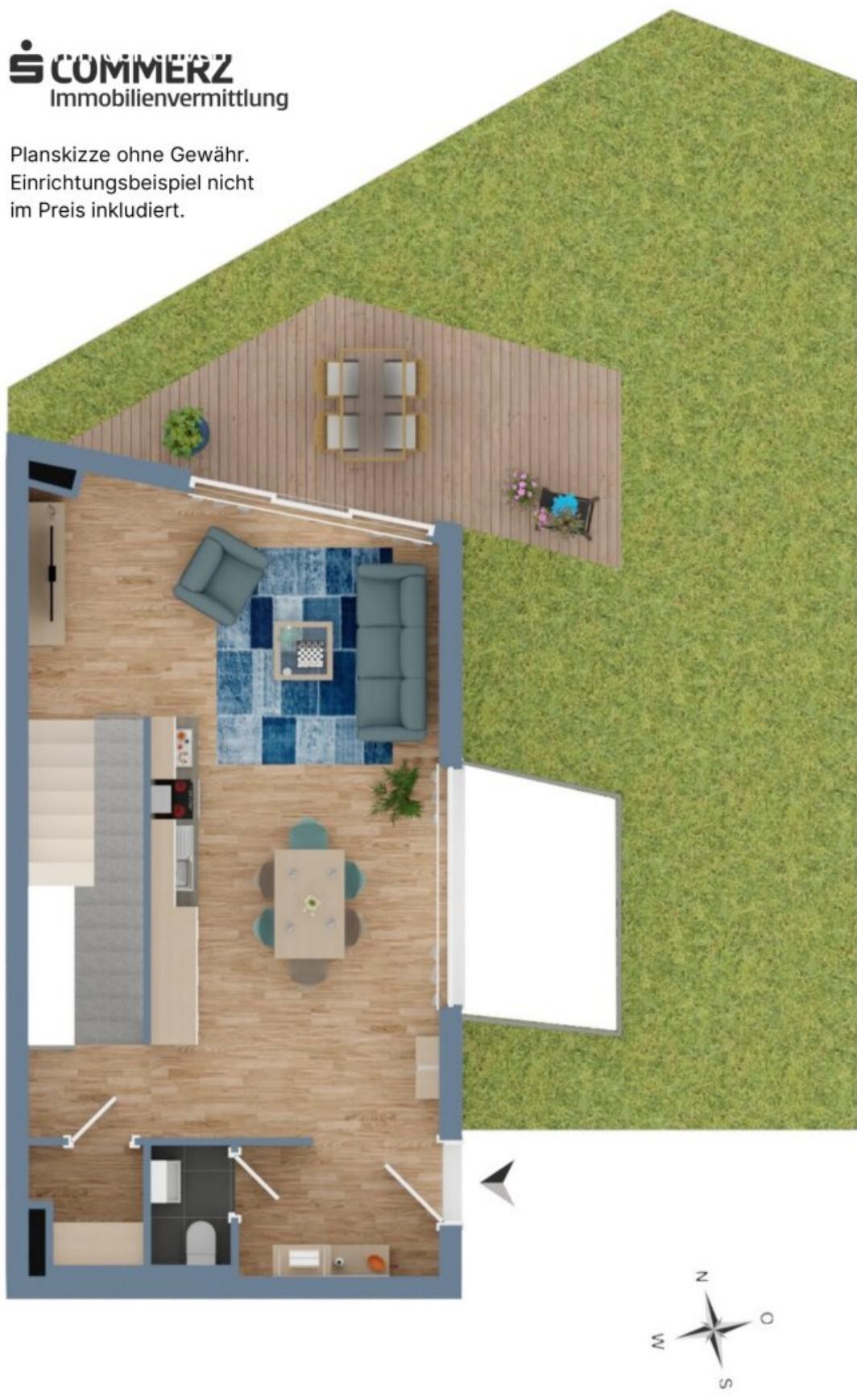




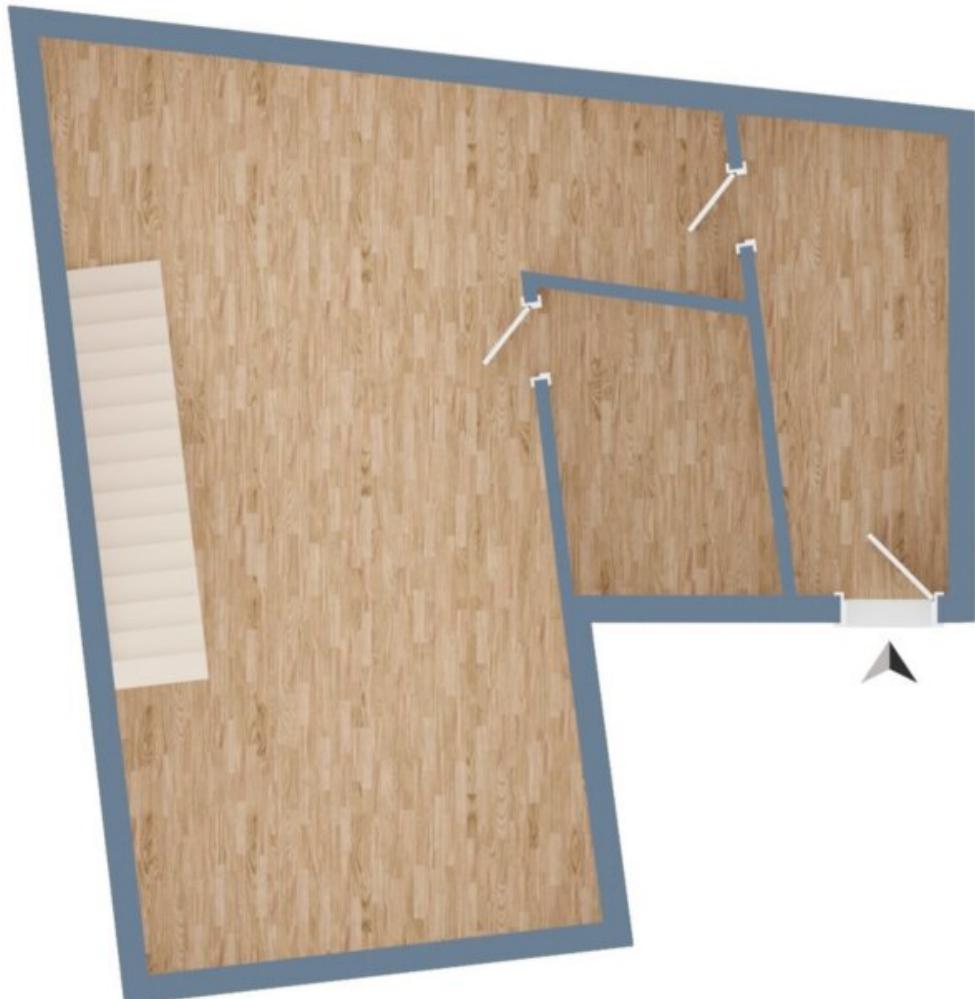
Planskizze ohne Gewähr.  
Einrichtungsbeispiel nicht  
im Preis inkludiert.



Planskizze ohne Gewähr.  
Einrichtungsbeispiel nicht  
im Preis inkludiert.



**SCOMMERZ**  
Immobilienvermittlung



# Objektbeschreibung

**Nähe zur Großstadt und ein eigener Garten – hier müssen Sie sich nicht entscheiden, denn diese Wohnung bietet Ihnen beides!**

Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund **88 m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit **vier Zimmern**, die viel Platz für individuelles Wohnen und persönliche Gestaltungsideen bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einen **58 m<sup>2</sup> großen, privaten Keller**, der Ihnen reichlich Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände eröffnet und von der Wohnung aus begehbar ist.

Ein Highlight ist das **Atrium**, das eine einzigartige Note verleiht und für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgt.

Die Besonderheit dieser Wohnung ist definitiv der **rund 64 m<sup>2</sup> private Garten mit Terrasse**, der Ihren Wohntraum um eine grüne Oase im Freien erweitert.

## Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Vorräum
- separates WC
- Abstellraum
- Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und Privatgarten

Obergeschoß:

- Vorräum
- Badezimmer 1 mit WC und Dusche
- Badezimmer 2 mit Badewanne
- Zimmer 1 mit Balkon
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Balkon

Kellergeschoß:

- Vorräum mit Ausgang zur Tiefgarage
- Großer Hobbyraum mit direktem Stiegenaufgang zum weiteren Wohnbereich
- Atrium für Tageslicht in beiden Räumen

Die Wohnung liegt im **linken Trakt des Gebäudes** und ist mit Fenstern zum ruhigen Innenhof

ausgerichtet – so genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und eine angenehme Wohnatmosphäre.

## **Anbindung:**

- Nähe zur Südosttangente (A23) und zur S1 (rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz)
- U-Bahn-Station der Linie U1 (1,8 km entfernt - in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar)
- Buslinien 70A (ca. 200m), und N17 (ca. 200m)

Der Baustart ist bereits erfolgt, die voraussichtliche Fertigstellung wird im Herbst sein. Die Wohnungen werden bereits während der Bauphase auf Basis des Bauträgervertragsgesetzes verkauft.

Bei den Bildern handelt es sich ausschließlich um Renderings oder Werbebilder. Es gibt keinen Anspruch auf eine tatsächliche Ausstattung bzw. Darstellung.

Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Auch eventuelle Preisänderungen behält sich der Errichter vor. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap