

**Gartenwohnung - 200m zur U1 Rennbahnweg - Top Ausstattung**



1000004444

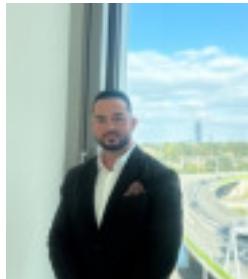
**Objektnummer: 128174\_02**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	70,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,16 €

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Felsinger**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 004366488299616

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**TOP 02**

70.5 m<sup>2</sup>

„Die Kompakte. Mit Garten.“



## Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten nahe U1 – Provisionsfrei & top angebunden 1220 Wien | Brabbeegasse 43 | Top 2 Urbaner Wohnkomfort trifft grüne Rückzugsoase Nur 200 Meter von der U1-Station Rennbahnweg entfernt erwartet Sie diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug. Die Kombination aus klarer Architektur, hochwertiger Ausstattung und privatem Garten macht dieses Zuhause zum perfekten Ort für alle, die Stadt und Natur verbinden möchten. Eckdaten zur Wohnung: -Wohnfläche: ca. 70,53 m<sup>2</sup> -Garten: ca. 27,12 m<sup>2</sup> -Terrasse: ca. 22,79 m<sup>2</sup> -Zimmer: 2 - Badezimmer mit Walk-in-Dusche - Extra Gäste-WC - Kaufpreis (schlüsselfertig): € 519.900 Wohnen mit Garten nahe U1 – Provisionsfrei & top angebunden 1220 Wien | Brabbeegasse 43 | Top 2 Urbaner Wohnkomfort trifft grüne Rückzugsoase Nur 200 Meter von der U1-Station Rennbahnweg entfernt erwartet Sie diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug. Die Kombination aus klarer Architektur, hochwertiger Ausstattung und privatem Garten macht dieses Zuhause zum perfekten Ort für alle, die Stadt und Natur verbinden möchten. Eckdaten zur Wohnung: -Wohnfläche: ca. 70,53 m<sup>2</sup> -Garten: ca. 27,12 m<sup>2</sup> -Terrasse: ca. 22,79 m<sup>2</sup> -Zimmer: 2 - Badezimmer mit Walk-in-Dusche - Extra Gäste-WC - Kaufpreis (schlüsselfertig): € 519.900 Sie möchten mehr über diese Liegenschaft erfahren? Klicken Sie bitte auf „Anbieter kontaktieren“, damit wir Ihre Anfrage erhalten. Die wir so schnell als möglich bearbeiten. Dann erhalten Sie ein Exposé mit Adresse, Flächenplan, Grundrisse wenn vorhanden und weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at), dort finden Sie noch mehr attraktive Objekte. Seien Sie der Erste! Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung. Uns ist ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt ein großes Anliegen. Aus diesem Grund erhalten Sie unsere Exposés papierlos. So tragen wir dazu bei, CO2-Emissionen zu reduzieren.