

**Nähe Alte Donau- Eigentum- keine Pacht – moderne
3-Zimmer-Gartenwohnung Nähe Freizeitparadies**



20250509_113748

Objektnummer: 133053

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	125,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	91,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

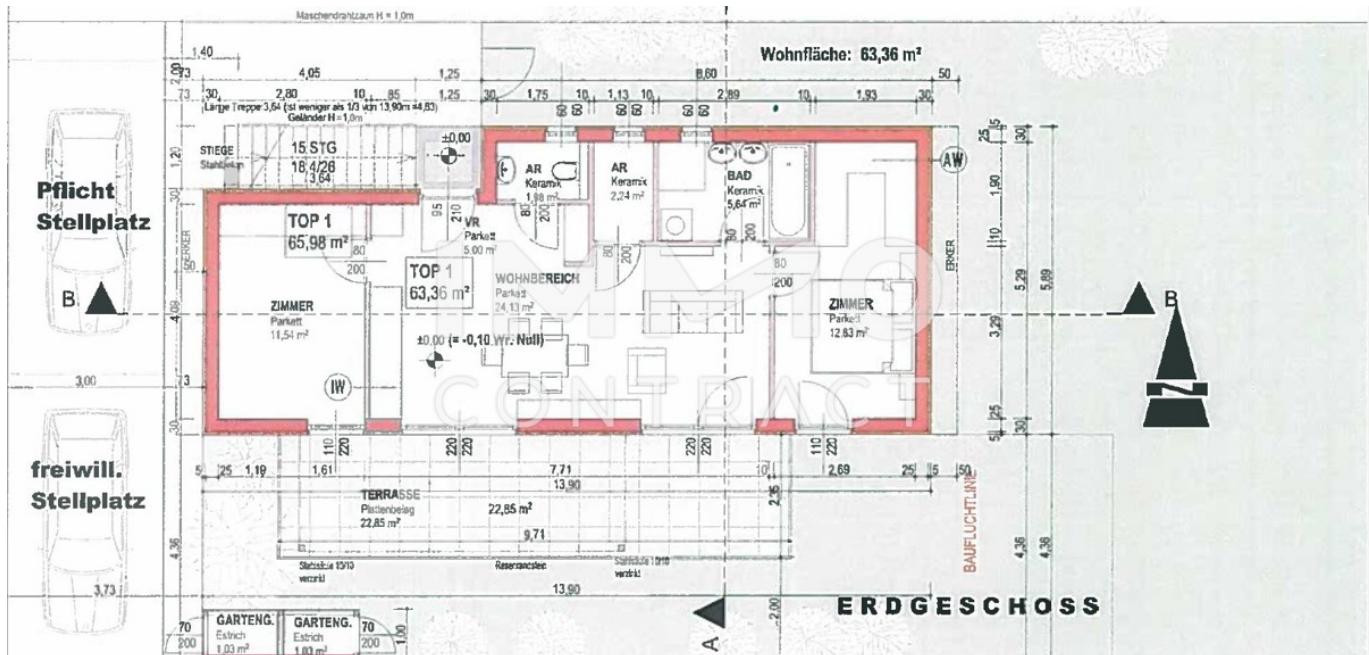


Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur idyllischen Alten Donau befindet sich diese stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung, die modernes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität vereint. Mit einer Wohnfläche von 63,36 m², großzügigen bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum eigenen Garten bietet sie ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder ruhesuchende Singles. Die Immobilie überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Wohnfläche: 63,36 m²
- 3 Zimmer – hell und gut geschnitten
- 22,85 m² große Terrasse mit ca. 125m² Eigengarten
- Boden tiefe Fenster sorgen für viel Licht und eine offene Atmosphäre
- Fußbodenheizung und umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Elektrische Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Zwei KFZ-Stellplätze optional erhältlich (zzgl. € 12.000,- für beide)
- Auf Eigengrund – kein Pachtzins!

Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe: Spaziergänge an der Alten Donau, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger in Reichweite machen diese Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

Fazit: Eine charmante Gartenwohnung in Top-Lage, energieeffizient und hochwertig ausgestattet – ideal für alle, die das Besondere suchen.