

## **Gartenparadies! Hochwertige Gartenwohnung in Jedlersdorf**



Haupteingang

**Objektnummer: 3801\_1242**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Ocwirkgasse 10
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	120,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	199.000,00 €

### Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



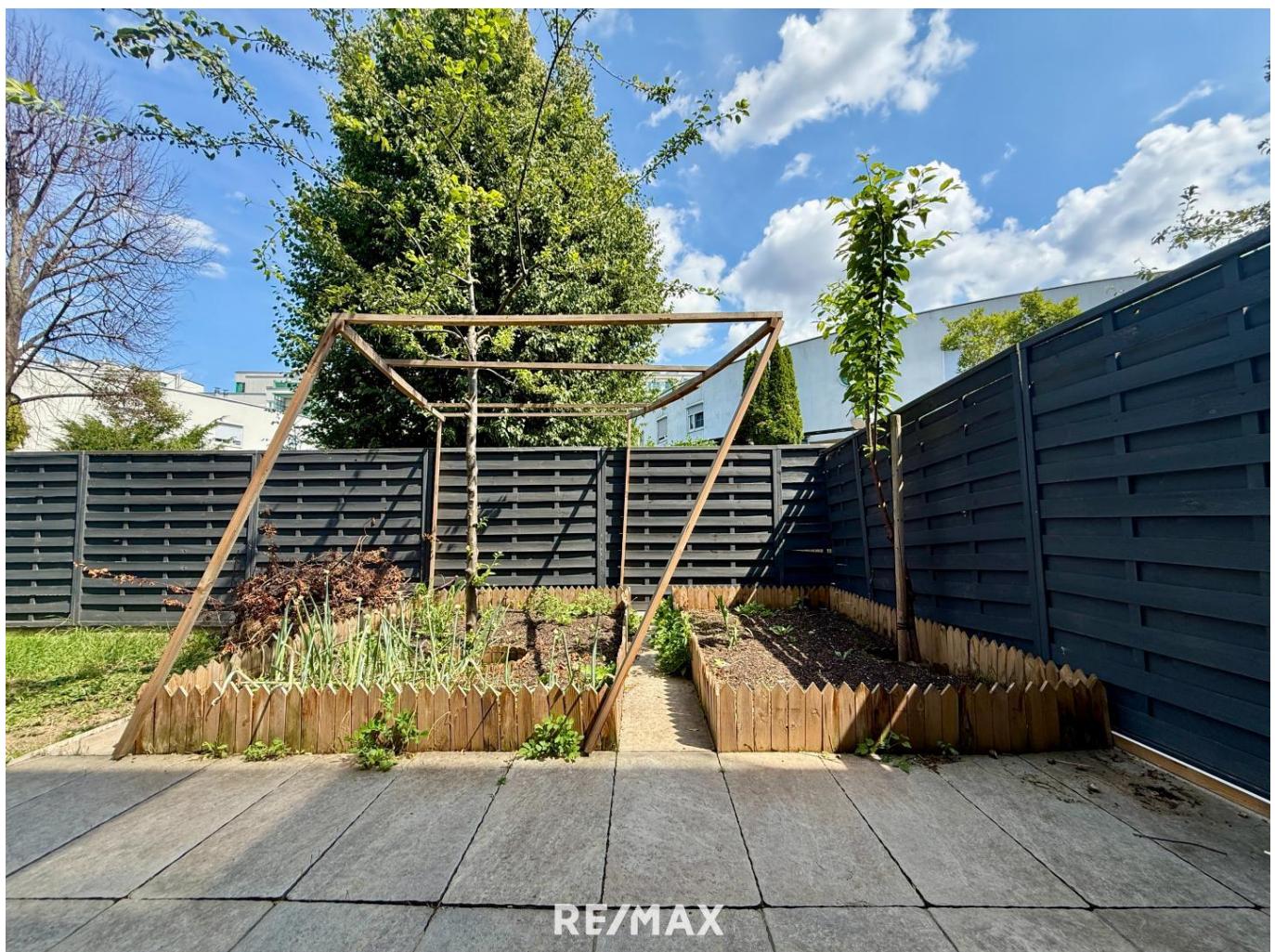
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



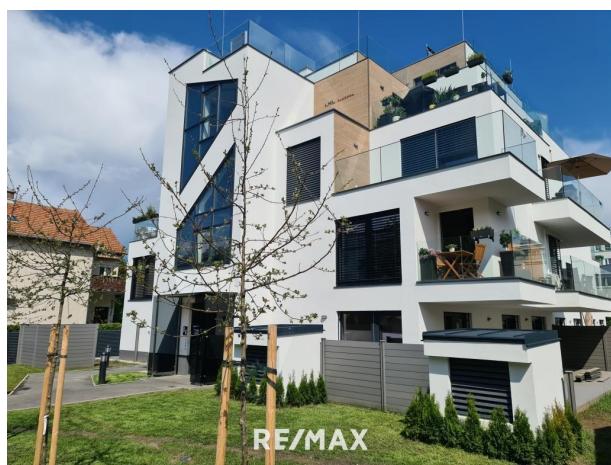
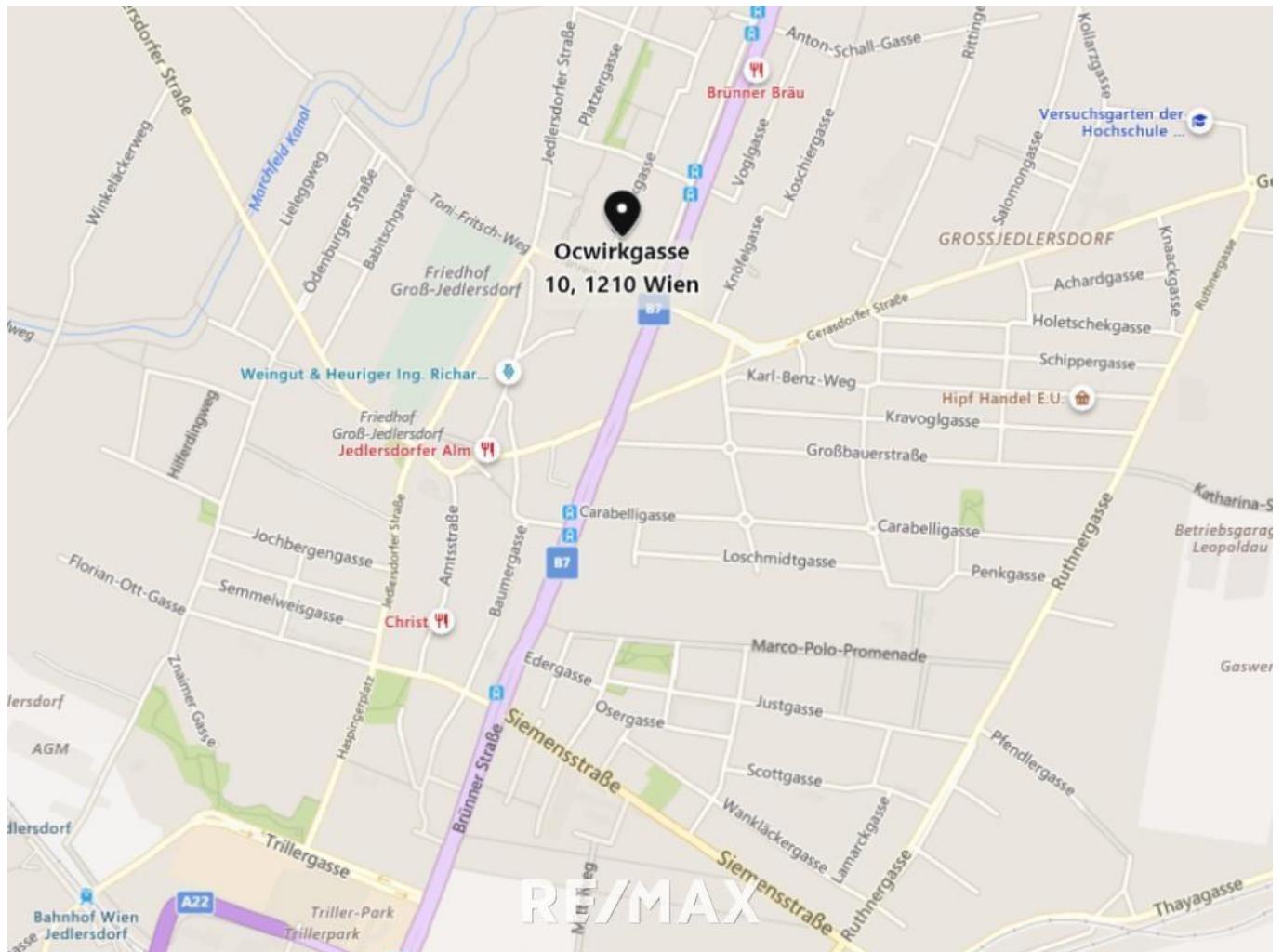
RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

## Moderne Loftwohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Privatgarten – Wohnen mit Freiraum & Stil!

Für dieses Objekt haben wir eine Video-Besichtigung vorbereitet! Den Link schicke ich Ihnen gerne zu.

360° Fotos unter [www.remax.at/3801-861](http://www.remax.at/3801-861)

Diese moderne 1-Zimmer-Loftwohnung im Erdgeschoss eines 2020 neu errichteten Hauses in Wien 21 (Floridsdorf) bietet ein außergewöhnliches Highlight:  
einen großzügigen, vollständig privaten Gartenbereich mit ca. 120 m<sup>2</sup> Fläche inklusive Sonnenterrasse – eine wahre Rarität in städtischer Lage.

### Objektdetails:

Wohnfläche: ca. 38 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>, inkl. Terrasse

Zimmer: 1 Loft-Raum mit Option zur Trennung von Wohn- und Schlafbereich

Küche: separate Markenküche (DAN) mit Bosch-Geräten

Bad: mit Walk-in-Dusche, beheizbarem Spiegel und Einbauradio

Baujahr: 2020

Stockwerk: Erdgeschoss

Parkplatz: Tiefgaragenplatz optional dazu zu kaufen (Kaufpreis € 18.000)

### Raumaufteilung & Ausstattung:

Heller Vorraum mit Stauraum

Getrennte, voll ausgestattete Küche

Großzügiger Wohn-/Schlafbereich in offener Loftstruktur – Trennwand nach Wunsch leicht realisierbar

Hochwertiger Eichenparkettboden

Elektrische Raffstores mit Z-Profil an allen Fenstern

Große Schiebe- und Drehtüren führen direkt auf die Terrasse und in den Garten

Alle Fenster sind ruhig zum Innenhof und Richtung Südosten ausgerichtet

### Der Garten – Ihr grünes Paradies:

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Privatgarten mit sonniger Terrasse, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – vom Genießen ruhiger Nachmittage im Freien bis hin zur Selbstversorgung mit frischem Gemüse:

Derzeit wurde von der Eigentümerin ein gepflegter organischer Gemüsegarten angelegt

Zusätzlich wurde ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer, geschlossener Gartenraum aus Holz errichtet, der derzeit als praktischer Lagerraum dient

Die Terrasse eignet sich ideal für Loungemöbel, Grillabende oder entspannte Gartenstunden

## **Lage & Infrastruktur:**

Ruhige Lage im 21. Bezirk mit viel Grün und dennoch bester Anbindung  
Straßenbahnlinien 30 & 31 entlang der Brünner Straße bringen Sie direkt zum Bahnhof  
Floridsdorf (S-Bahn, U6), SCN Shopping Center, Krankenhaus Nord u.v.m.

Nahversorgung fußläufig erreichbar:

Spar – 240 m

Hofer – 330 m

Billa – 400 m

DM – 220 m

Freizeitmöglichkeiten:

Marchfeldkanal – 600 m

Familienbad Stammersdorf – 1,5 km

Heurige & Weingüter in Jedlersdorf und Stammersdorf

Bildungseinrichtungen:

Kindergarten – 130 m

Volksschule – 190 m

Gymnasium – 810 m

## **Hinweis:**

**Bei dem Verkauf dieser Immobilie kommt das digitale Angebotsverfahren DAVE zur Anwendung.** Kaufpreis: ab € 199.000,-

Dies ist der Startpreis. Kaufanbote unter diesem Betrag können nicht berücksichtigt werden.

Es werden ausschließlich Kaufanbote ohne Finanzierungsvorbehalt bis zum 20.12.2025 entgegengenommen.

Doppelmaklertätigkeit gemäß § 17 MaklerG – wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer liegt vor

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit außergewöhnlicher Freifläche – perfekt für alle, die in der Stadt leben und dennoch Natur, Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit schätzen.

Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 31.09 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 0.79

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa A

mtenergieeffizienz: