

**Luxuriöse Gartenwohnung in 1220 Wien: 135m²,
Erstbezug, 4 Zimmer, 2 Terrassen!**



Objektnummer: 28290

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	99,76 m ²
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	849.900,00 €
Betriebskosten:	402,14 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



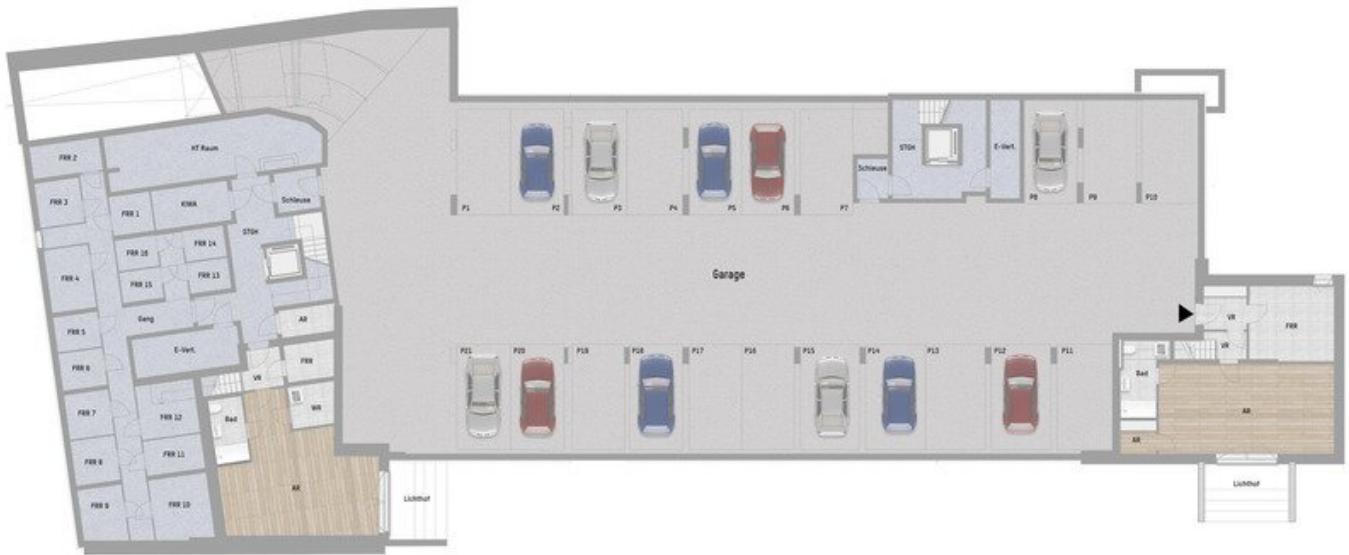
Markus Peter Halbauer

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

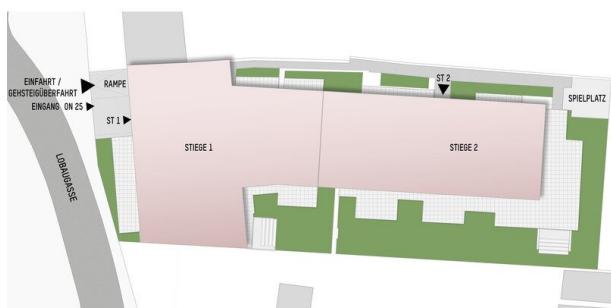


"Der Gartenriese."

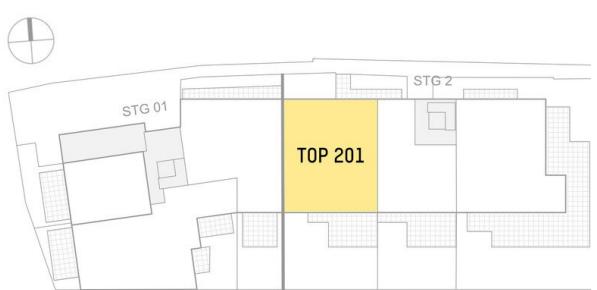
TRISTAR
IMMOBILIEN



 **TRISTAR**
IMMOBILIEN



 **TRISTAR**
IMMOBILIEN



 **TRISTAR**
IMMOBILIEN





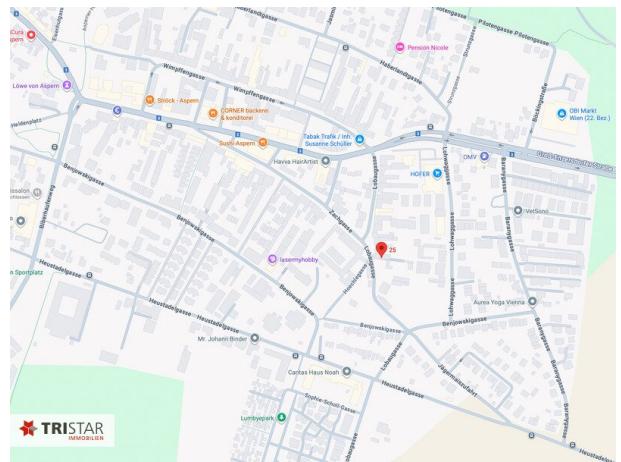
 **TRISTAR**
IMMOBILIEN

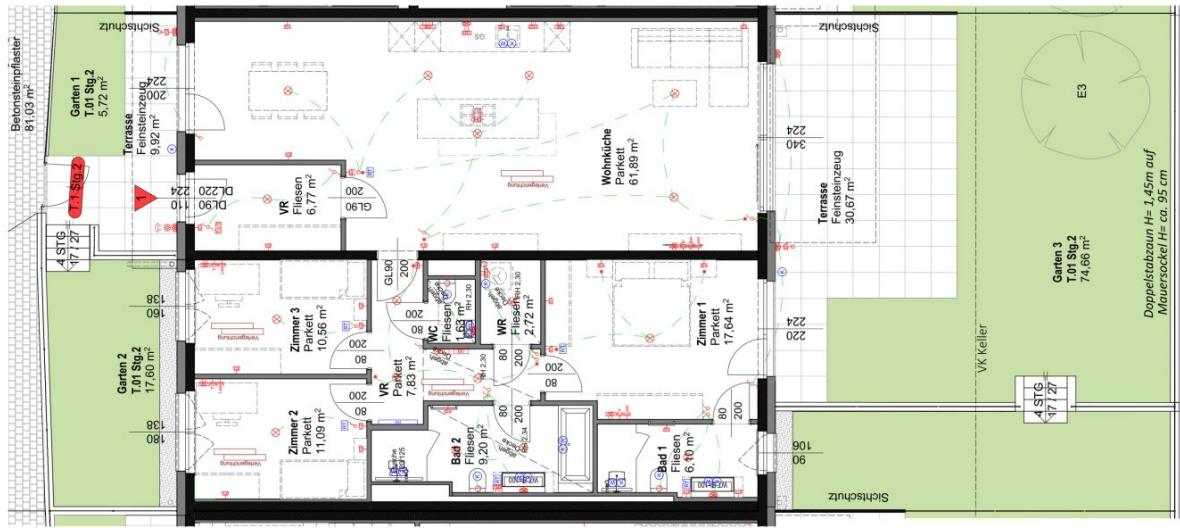


 **TRISTAR**
IMMOBILIEN



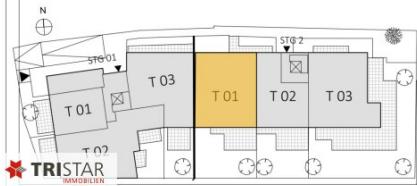
 **TRISTAR**
IMMOBILIEN





Tür 01 Stiege 2

WNFL 135,43 m²
Terrasse/Balkon 40,59 m²
Garten 97,98 m²



Kunde: Name 1220 Wien, Lobaugasse 25

Hinweis: Die Flächenangaben im Verkaufsplänen basieren auf dem derzeitigen Planungszustand.

Durch technische Erfordernisse (z.B. Statik, Haustechnik) kann es zu Grundrissanpassungen und

Umstellungen kommen.

VORABZUG - TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Architekt: architekt werner hackermüller diplomierterieur TUwien

Planimet: 19-041_22lobau25_VTP_Tür 2.01

BIMcloud: WinSrv19-BIMcloud\Projekte_Extern\22LOBAU25\22lob25

Stiege 2 / EG

Vertragsplan Tür 2.01

M = 1:75 Datum: 28.11.2020 ger: aki

Stand: Datum: 19.12.2023 ger: aki



Glorit
Bausysteme
GmbH

A-3201 Gross-Enzersdorf
Gloritstraße 2

T: +43 2249 7090

W: glorit.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Gartenwohnung im Herzen von 1220 Wien! Diese exquisite Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen erstklassigen Lebensraum, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Wohnträume in einer der begehrtesten Lagen der Hauptstadt zu verwirklichen.

Mit einem großzügigen Grundriss von 135 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern sind Sie hier bestens aufgehoben. Ob für eine Familie, ein Paar oder als großzügiges Home-Office – die flexible Raumaufteilung ermöglicht Ihnen, Ihre individuellen Bedürfnisse zu verwirklichen.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Der moderne und stilvolle Innenausbau überzeugt durch hochwertige Materialien wie Fliesen, Parkett und Steinboden. Die Fußbodenheizung sorgt nicht nur für wohlige Wärme in den kühleren Monaten, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über.

Ein absolutes Highlight dieser Gartenwohnung sind die zwei herrlichen Terrassen, die sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtet sind. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, sei es beim gemütlichen Frühstück in der Morgensonne oder beim Ausklang des Tages mit einem Glas Wein im Grünen. Der angrenzende Garten bietet Ihnen zudem einen privaten Rückzugsort, ideal für Familienfeiern oder einfach zum Relaxen.

Die Wohnung verfügt über drei moderne WCs und zwei elegante Bäder – eines davon mit Fenster, was nicht nur für eine angenehme Belüftung sorgt, sondern auch für ein helles und freundliches Ambiente. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und die Seele baumeln lassen.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der Ausblick – genießen Sie den herrlichen Grünblick, der Ihnen das Gefühl von Ruhe und Erholung schenkt, während Sie gleichzeitig die Vorzüge des Stadtlebens in greifbarer Nähe haben.

Die Lage in 1220 Wien bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt gelangen.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die verschiedenen Etagen und macht diese Wohnung auch für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern besonders attraktiv.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser einzigartigen Wohngelegenheit zu werden. Mit einem Kaufpreis von 849.900,00 € investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Ihre Lebensqualität. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in 1220 Wien wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.