

## **Ruhige 2 Zimmer mit Eigengarten in top Lage!**



Erzherzog Gartenwohnung

**Objektnummer: 1939/132316**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	54,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	6,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl 20 % USt

## Ihr Ansprechpartner



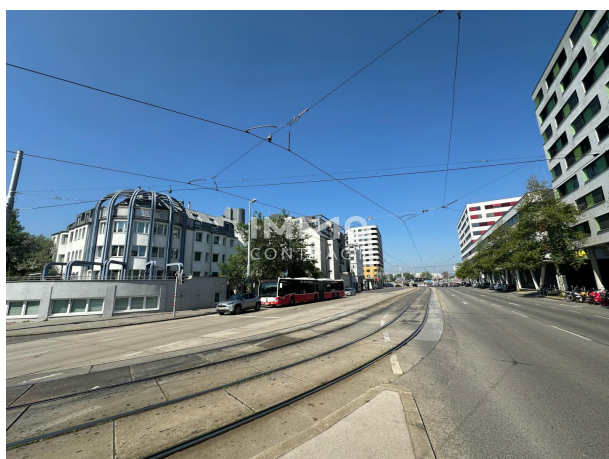
**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8134









## Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten in der Stadt – Ihr neues Zuhause in Bestlage!

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause, treten durch Ihre Terrassentür und stehen mitten in Ihrem eigenen kleinen Garten – ein Glas Wein in der Hand, die Sonne im Gesicht, und das mitten in der Stadt. Genau dieses Gefühl vermittelt Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in einem modernen Niedrigenergiehaus mit perfekter Anbindung.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet mit ihren ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem angrenzenden Garten den idealen Rückzugsort für Pärchen oder kleine Familien, die urbanes Leben mit Ruhe und Privatsphäre verbinden möchten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap