

**Gartenidylle pur! Provisionsfrei und sofort bezugsbereit!**



1000000624

**Objektnummer: 1939/162426**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Wohnfläche:</b>	65,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	111,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	392.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,00 €
<b>USt.:</b>	16,40 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

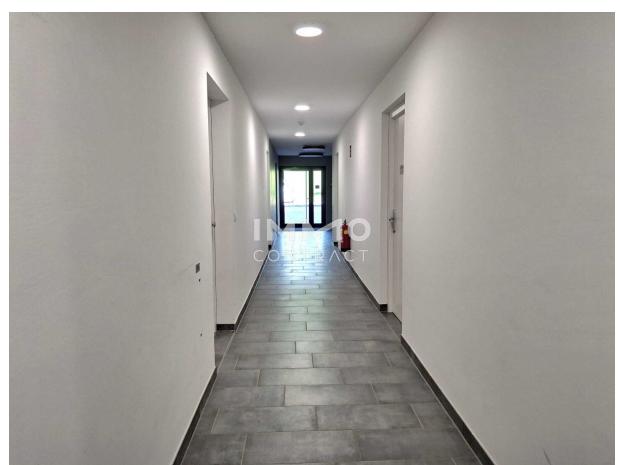
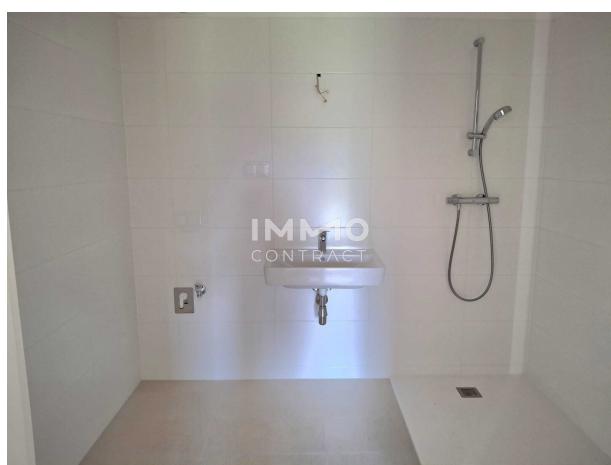
T +43 664 6000 8134  
H +43 664 6000 8134  
F +43 732 890 800 2466

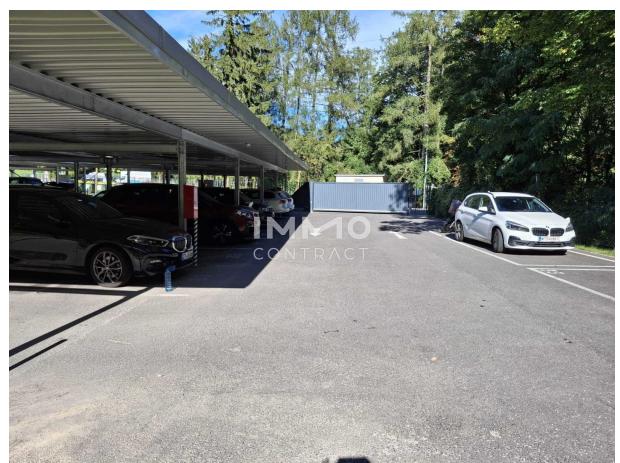
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

Großzügige 2-Zimmer-Gartenwohnung in traumhafter Anlage – Ihr grünes Refugium im 14. Bezirk

Diese außergewöhnlich helle und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Gartenwohnung vereint urbanen Wohnkomfort mit ländlicher Idylle – und das mitten im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich in einer wunderschön angelegten Wohnanlage, die Ruhe, Privatsphäre und ein naturnahes Lebensgefühl bietet.

Gartenparadies für Ihre Wohnräume

Der großzügige Eigengarten lässt keine Wünsche offen:

Ob Obstbäume, Kräuterbeete oder eine liebevoll gestaltete Blütenoase – hier können Sie Ihren persönlichen Gartentraum verwirklichen. Die überdachte Terrasse schafft zusätzlichen Wohnraum im Freien und ist auch bei Regenwetter perfekt nutzbar – ideal für gemütliche Stunden, zum Entspannen oder für kleine Gartenfeste.

Lichtdurchflutete Räume & moderne Wohnqualität

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und ihre freundliche Atmosphäre. Große Fensterfronten sorgen ganztags für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Die Zimmer bieten großzügige Platzverhältnisse und lassen sich flexibel gestalten – perfekt für Singles, Paare oder alle, die eine hochwertige Gartenwohnung suchen.

Stadtvorteile und Naturgenuss in perfekter Balance

Trotz der ruhigen, grünen Lage genießen Sie alle Vorteile der Stadt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar. Der 14. Bezirk bietet zudem unmittelbaren Zugang zu Naherholungsgebieten wie dem Wienerwald – perfekt für Spaziergänge, Sport oder einfach eine Auszeit im Grünen.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Diese Gartenwohnung ist die ideale Kombination aus Wohnkomfort, Naturerlebnis und urbaner Nähe. Ein einzigartiges Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap