



Inserat ID: 224622

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Platzergasse

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 66.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85.58m<sup>2</sup>

## Viel draußen, smart drinnen ? Gartenwohnung für modernes Wohnen - 3 Zimmer im Erstbezug!



Hier freuen Sie sich jeden Tag auf's Heimkommen...

Diese kompakte und optimal geschnittene 3-Zimmer-Gartenwohnung im 21. Bezirk überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Freiflächen ? perfekt für Paare, kleine Familien oder Anleger.

Auf rund 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein funktionaler Grundriss mit einem zentralen Vorraum, der alle Räume ideal erschließt. Die ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnküche bildet das Herzstück der

Wohnung und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein.

Zwei Schlafzimmer mit ca. 10,5 m<sup>2</sup> und 12,5 m<sup>2</sup> eignen sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC mit Handwaschbecken.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich: Eine ca. 15,6 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie ein rund 135 m<sup>2</sup> großer Eigengarten schaffen viel Raum zum Entspannen, Spielen oder Genießen im Freien.

Die Nord- und Westausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und stimmungsvolle Abendsonne.

Als Erstbezug präsentiert sich die Wohnung in hochwertiger Ausführung mit stilvollem 3-Stab-Echtholzparkett, 3-Scheiben Isolierverglasung, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung sowie effizienter Luftwärmepumpe ? ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit besonderem Wohngefühl.

Eine ideale Kombination aus kompaktem Wohnen und großzügigem Freiraum ? ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden.

Wohnfläche: ca. 66,90 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 15,64 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 135 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: ? 399.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;750m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;1.250m Höhere  
Schule &lt;3.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;750m Bäckerei  
&lt;750m Einkaufszentrum &lt;1.750m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat  
&lt;1.000m Post &lt;1.500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;3.250m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;2.000m Autobahnanschluss  
&lt;2.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 66.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85.58m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 187.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.pretenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.pretenthaler@schantl-ith.at)