

Inserat ID: 197372

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469900€

Straße: Draschestraße

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

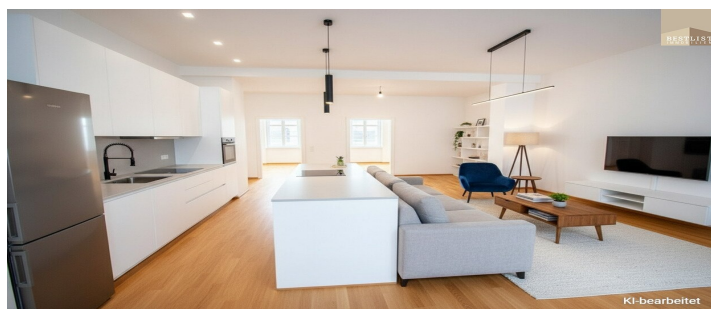
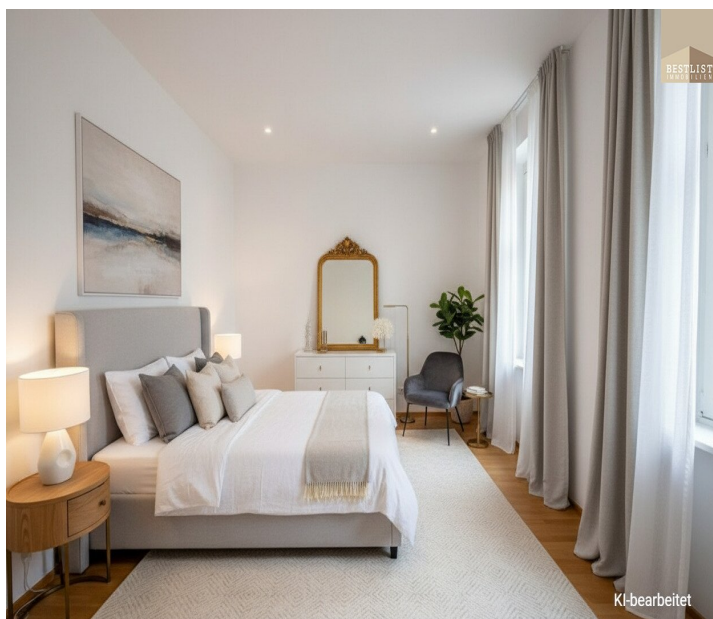
Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 72.84m²

Altbaufair + Eigengarten: Perfekte Familienwohnung mit Erstbezug in 1230 Wien



Stellen Sie sich vor, Sie starten Ihren Tag mit einem Kaffee im eigenen Garten ? grün umgeben und dennoch bestens an die Stadt angebunden.

Zum Verkauf gelangt diese generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten in einem charmanten, historischen Gebäude im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Liegenschaft verbindet klassische Altbauarchitektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Ein seltenes Angebot für Käufer, die Substanz, Stil und Lebensqualität nachhaltig schätzen.

Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 72,84 m²

Zimmer: 3

Eigengarten: ca. 80,13 m²

Terrasse: ca. 4 m²

Baujahr: ca. 1900, generalsaniert 2024

Zustand: Erstbezug nach Sanierung

Heizung: Gas-Hauszentralheizung & Fußbodenheizung

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der durchdachte Grundriss sowie die angenehme Helligkeit sämtlicher Räume.

Der zentrale Wohnbereich fungiert als Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen in stilvollem Ambiente.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen.

Das modern ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie der Vorraum mit Stauraum unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Ein absolutes Highlight ist der direkte Zugang zum Eigengarten – ein seltener Mehrwert, der urbanes Wohnen mit privatem Grünraum verbindet und ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Ein Pkw-Stellplatz im Innenhof kann optional für ? 20.000,- angekauft werden.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage nahe dem Draschepark.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Grünflächen und optimaler Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

Ärzte und Apotheken im direkten Umfeld

Autobahnanschluss A23 in ca. 2 Minuten erreichbar

Öffentliche Verkehrsanbindung durch die Buslinien 64A, 66A, 67A

Schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt

Diese Wohnung bietet die seltene Kombination aus Altbaucharme, hochwertiger Sanierung und privatem Eigengarten.

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Lage und nachhaltigen Wohnkomfort legen.

Für Terminvereinbarungen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m
Kinder
<Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere
Schule <3.250m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei
<1.000m
Einkaufszentrum <500m
Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank
<500m
Post <750m
Polizei <1.250m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn
<2.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss
<250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 72.84m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 43.6m²

hwbkasse: Bm²

fgeewert: 0.7m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 469900€

Nebenkosten: 160€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo