



Inserat ID: 140671

erstellt am : 29.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 311.500€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzi

Tel: +436609094554

marlies.sprinzi@schantl-ith.at

Wohnfläche: 44.7m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 55.02m<sup>2</sup>

## Hier will ich leben! Gartenwohnung in Wien mit Terrasse, Garage & ERSTBEZUG für 311.500,00 ?!



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der lebenswertesten Stadt der Welt! Wien!  
Diese superbe Gartenwohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im 22. Bezirk, dem Stadtteil Donaustadt. Mit einer Fläche von 44.7m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet sie genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.  
Der Kaufpreis von 311.500,00 € macht diese Wohnung zu einem erschwinglichen Traum für jeden, der in Wien eine Immobilie erwerben möchte. Und das Beste daran? Es handelt sich um einen Erstbezug, bei dem Sie die Möglichkeit haben, Ihre ganz persönlichen Wünsche und Vorstellungen bei der Einrichtung umzusetzen.

Das Highlight dieser Wohnung ist definitiv der eigene Garten, der Ihnen das Gefühl von Freiheit und Natur mitten in der Stadt ermöglicht. Hier können Sie entspannte Abende mit Freunden verbringen, Ihren grünen Daumen trainieren oder einfach nur die Sonne genießen. Für Ihr Auto steht sowohl eine Garage als auch ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Der Ausblick von der Wohnung verspricht sowohl einen atemberaubenden Stadtblick als auch einen beruhigenden Grünblick. Hier können Sie den perfekten Mix aus urbanem Lebensgefühl und Naturverbundenheit erleben.

Der Innenbereich der Wohnung überzeugt mit hochwertigem Fliesen und Parkett. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige und effiziente Wärme in den kalten Monaten.

Die Wohnküche ist direkt mit dem Wohnzimmer verbunden! Die offene Gestaltung sorgt für ein modernes und großzügiges Raumgefühl.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl Bus-, U-Bahn- als auch Straßenbahnhaltstellen, die Ihnen eine schnelle Anbindung in die Innenstadt ermöglichen. Aber auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in der Umgebung vorhanden.

Verpassen Sie nicht die Chance, diese Traumimmobilie in Wien Ihr neues Zuhause zu nennen.

TOP-Ausstattung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, hochwertige Materialien, außenliegender Sonnenschutz, Fußbodenheizung, Isolierverglasung, hauseigene Tiefgarage, Kinderspielplatz, uvm...

Das Projekt:

Wohnungsgrößen: von 35 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen/Balkone/Gärten

Kaufpreise: von ? 211.500.- bis ? 554.000.-

PKW Stellplätze: ab ? 24.000.-

Optionale Gärten: ab: ? 8.500.-

Kaufpreis Wohnung: ? 311.500,-

provisionsfrei

Preis Anleger: ? 347.634.- // exkl. MwSt. ? 289.695

Wohnfläche: ca. 44,7 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 10,00 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 53,17 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Geschätzte Betriebskosten: ? 2/m<sup>2</sup> zzgl. Ust., Rücklagen: 0,20/m<sup>2</sup>

Geplante Fertigstellung: Q4/2026

Der Abverkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG). Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne umfangreich über dieses tolle Projekt!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Fotos um Symbolfotos und Fotos von vergleichbaren Projekten handelt.

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

Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten,

Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

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

We love what we do!

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.7m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 55.02m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 28.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 311500€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzi

Tel.: +436609094554

E-Mail: marlies.sprinzi@schantl-ith.at