



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161228

erstellt am : 08.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 895000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 123m²

Nutzfläche: 194m²

Grundfläche: 216m²

Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Gartenwohnung auf zwei Etagen - Wohnen & Arbeiten im Cottageviertel



Charmante Gartenwohnung mit 216m² Garten im Cottageviertel

Diese exklusive Gartenwohnung in sehr guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks bietet nicht nur urbanes Wohnen, sondern auch ein grünes Refugium ? ein großzügiger, rund 216 m² großer Eigengarten, der direkt von der Immobilie aus zugänglich ist. Hier genießen Sie die seltene Möglichkeit, einen Garten inmitten der Stadt zu haben.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Cottageviertel, nur wenige Gehminuten vom Währinger Park entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel: Die U6-Station Nussdorfer Straße sowie der Türkenschanzpark sind nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt. Darüber hinaus überzeugt die Lage durch eine perfekte Infrastruktur: Supermärkte wie Billa und Eurospar, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber sind zahlreiche Grünflächen, wie der Währinger Park, ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar ? ideal für entspannte Spaziergänge, Sport und Erholung.

Die Wohnung

Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 195 m² erstreckt sich diese Wohnung über zwei Ebenen und bietet ein flexibles Raumkonzept für verschiedenste Bedürfnisse:

Ess- oder Wohnzimmer (24 m²)

Wohnsalon bzw. Schlafzimmer (25 m²)

Wintergarten (22 m²) ? derzeit als zweites Schlafzimmer genutzt, bietet aber zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten

Küche (11 m²) ? voll ausgestattet und gepflegt

Zwei Badezimmer ? modern und komfortabel, jeweils mit WC

Separates WC

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Besonders hervorzuheben ist der separate Zugang zum Untergeschoß, das derzeit als Büro gewidmet ist.

Laut Grundbuch handelt es sich um zwei separate Einheiten ? Obergeschoß (Wohnung) bzw. Untergeschoß (Büro), was sich ideal für eine Nutzung als Arbeiten und Wohnen unter einem Dach eignet.

Eigener Garten

Der rund 216 m² große Garten, der ausschließlich von der Wohnung genutzt werden kann, ist ein echtes Highlight. Er bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Terrasse, sondern auch Raum für persönliche Entfaltung ? ob als Ruheoase, zum Gärtnern oder für Kinder zum Spielen.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet folgende Merkmale:

Modernisierte Badezimmer in klassischem Weiß

Parkettböden und Fliesen

Voll ausgestattete, gepflegte Küche

Heizung mittels Fernwärme

Kellerabteil (ca. 4 m²) im Kaufpreis inbegriffen

Fazit

Diese Wohnung mit Garten und Büro vereint großzügiges Wohnen, eine erstklassige Lage und die Flexibilität, Arbeit und Leben perfekt miteinander zu verbinden. Sie ist ideal für Paare, Familien oder alle, die sich nach einem Rückzugsort mit außergewöhnlichem Garten und zugleich urbaner Nähe sehnen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere
Schule <1.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 216m²

Wohnfläche: 123m²

Nutzfläche: 194m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 138m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.85m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 895000€

Nebenkosten: 316.64€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net