

## Platz für Ihre Wohnträume!



**Objektnummer: 82677**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	264.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

Platz für Ihre Wohnträume!

### Ein Wohnprojekt für höchste Ansprüche – Ihr neuer Lebensmittelpunkt wartet!

Die Wohnhausanlage besteht aus einem modernen Baukörper mit klarer Linienführung und insgesamt **38 Wohnungen** mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Die Erschließung erfolgt über ein zentral gelegenes Stiegenhaus mit Lift, das alle Stockwerke verbindet. In der Tiefgarage, die über eine Zufahrt erschlossen ist, stehen insgesamt **20 PKW-Stellplätze** zur Verfügung. Technik- und Lagerflächen sowie Fahrradabstellplätze befinden sich im Kellergeschoss. Im Erdgeschoss, nahe dem Haupteingang, sind praktische Abstellräume für Kinderwägen sowie ein Müllraum situiert. Die Wohnungen erstrecken sich vom Erdgeschoss bis ins 2. Dachgeschoss und bieten vielfältige Außenflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone oder Loggien.

### Das Projekt:

- 38 freifinanzierte Wohnungen
- 20 Tiefgaragenplätze
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 35 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup>
- Freiflächen: Eigengarten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- Abstellräume: für Kinderwägen und Fahrräder

### Die Ausstattung:

- Angenehme Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort
- Energieschonende Heizsysteme

- Edler Parkettboden in allen Wohnräumen
- Zeitlose Fliesen in Bad und WC
- Moderne Gegensprechanlage für Komfort und Sicherheit

### **Die Lage:**

Hier wohnen Sie in einer Gegend, die alles bietet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Dank der ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie weitere Ziele in der Stadt mühelos und schnell.

Ein natürlicher Grünraum liegt direkt vor Ihrer Haustür. Ob für sportliche Aktivitäten, gemütliche Spaziergänge oder den Wochenendausflug – diese Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und Stadtleben. In der Nähe laden zudem Restaurants und Weinlokale zum Genießen ein.

**Fertigstellung:** Ende 2026

### **Provisionsfrei für Käufer!**

Die monatlichen Betriebskosten werden noch bekannt gegeben.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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 <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.