

## **Modernes 3-Zimmer-WohnPlus-Apartment mit zwei Eingängen und Balkon**



**Objektnummer: 4811**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Wohnung              |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1220 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>    | 2026                 |
| <b>Zustand:</b>    | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>      | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b> | 67,27 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b> | 77,79 m <sup>2</sup> |
| <b>Balkone:</b>    | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 387.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Wohnen        | 48,84 m <sup>2</sup>       |
| Büro          | 18,43 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b> | <b>67,27 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon        | 10,52 m <sup>2</sup>       |



Aufgrund der bestehenden Widmung ist der mit "Büro 1-16" bezeichnete Teil dieses Wohnungseigentumsobjektes als Büro zu nutzen.

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte 3-Zimmer Wohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem Projekt „Roomeo“ eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 156 Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen von ein bis fünf Zimmern. Der Baustart ist für das erste Quartal 2026 geplant, die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende 2027 erfolgen.

Das Projekt bietet durchdachte Grundrisse mit privaten Freiflächen wie Balkonen, Terrassen, Dachterrassen oder Eigengärten – je nach Wohnungstyp. Außerdem stehen 100 PKW-Stellplätze in einer hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Ergänzend zur klassischen Wohnnutzung entstehen sogenannte WohnPlus-Apartments, die über einen eigenen Eingang verfügen und sich flexibel als Homeoffice, Gästebereich oder separater Arbeitsraum nutzen lassen.

Besonderes Augenmerk wird auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Geplant sind Photovoltaikanlagen an Dach und Fassade sowie ein begrüntes Fassadenkonzept. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein etwa 70 Quadratmeter großer Fitnessraum mit direktem Freibereich sowie ein separater Yogaraum zur Verfügung. Darüber hinaus werden ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sowie moderne Aufzugsanlagen Teil des Wohnprojekts sein.

Dieses einzigartige WohnPlus-Apartment bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren oder als Gäste-Wohnung zu nutzen. Das Apartment befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über **zwei separate Eingänge**, die jeweils den Zugang zu einem praktischen und gut durchdachten Raumangebot ermöglichen.

Betritt man die Wohnung über einen der Eingänge, gelangt man in den Vorraum. Direkt rechts befindet sich eine Toilette mit 1,71 m<sup>2</sup>. Über den rechten Eingang betritt man ein 13,74 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das sich ideal als Büro oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Beim linken Eingang erreicht man sofort den großzügigen Wohn- und Essbereich, der über einen 10,52 m<sup>2</sup> großen

Balkon verfügt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Vom Wohnbereich aus gelangt man außerdem in das 12,86 m² große Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Erholung und Entspannung bietet. Neben einem praktischen Abstellraum (1,38 m²) befindet sich auch das Badezimmer mit einer Fläche von 6,22 m², das ausreichend Platz für eine moderne Ausstattung bietet.

Die Lage überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung. Die U1-Station Kagraner Platz ist fußläufig erreichbar, zusätzlich sorgt die direkt vor dem Haus gelegene Buslinie 24A für eine bequeme öffentliche Anbindung. Die Auffahrt zur Wiener Ringautobahn ist in nur zwei Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. In direkter Umgebung befinden sich außerdem der Ladinigpark, mehrere Spielplätze sowie ein Indoorspielplatz.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap