

## **Provisionsfreier Neubau-Erstbezug:1-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe U1 – 1220 Wien**



Küche & Wohnbereich

**Objektnummer: 141/83603**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	234.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



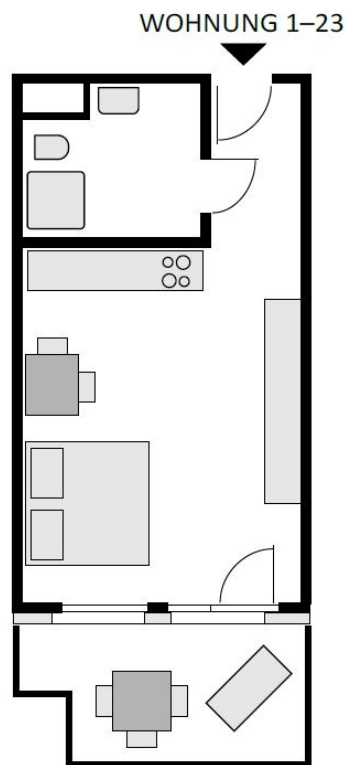
**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



## Objektbeschreibung

In guter Lage des 22. Bezirks – zwischen den U1-Stationen Rennbahnweg und Kagraner Platz – kommt diese hochwertig ausgeführte Neubauwohnung im Erstbezug zum Verkauf.

Die rund 33 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung liegt im 4. Liftstock eines soeben fertiggestellten Wohngebäudes und überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung sowie hochwertige Bauweise. Der offene Wohn- und Schlafbereich führt direkt auf den rund 9 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Perfekt geeignet für Student oder als Singlewohnung.

### Lage & Infrastruktur

Die Lage vereint urbanes Wohnen mit optimaler Anbindung: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U1-Stationen Rennbahnweg oder Kagraner Platz – und damit die Wiener Innenstadt in rund 15 Minuten. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und Freizeitangebote. Auch die Donauinsel und der Donaupark sind schnell erreichbar.

### Highlights auf einen Blick:

- ) Neubau Erstbezug
- ) 1 Zimmer auf ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ) Rund 9 m<sup>2</sup> großer Balkon
- ) 4. Liftstock
- ) durchdachter Grundriss
- ) Gute Verkehrsanbindung (U1)
- ) Urbanes Umfeld mit idealer Nahversorgung

**Kaufpreis: € 234.000,-**  
**Provisionsfrei**

Diese Wohnung bietet modernes Wohngefühl in gefragter Lage – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!



## **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.