SQ - MODERNE 3 ZIMMER IN EINEM HOCHHAUS - NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON MIT TRAUMHAFTEN AUSBLICK - NÄHE KURPARK OBERLAA - 31. ETAGE

Objektnummer: 20673

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,11 m²
Nutzfläche:	81,11 m²
Gesamtfläche:	89,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	529.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.522,01 €
Provisionsangabe:	

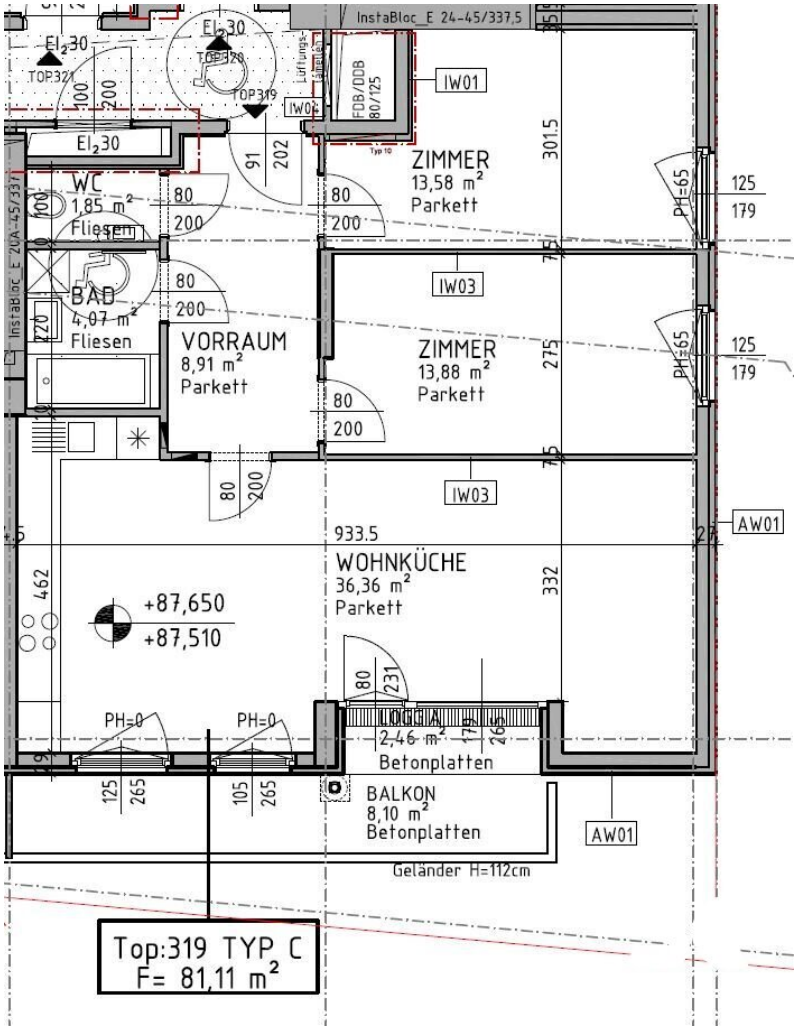
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

B.A Arkadi Moullaev

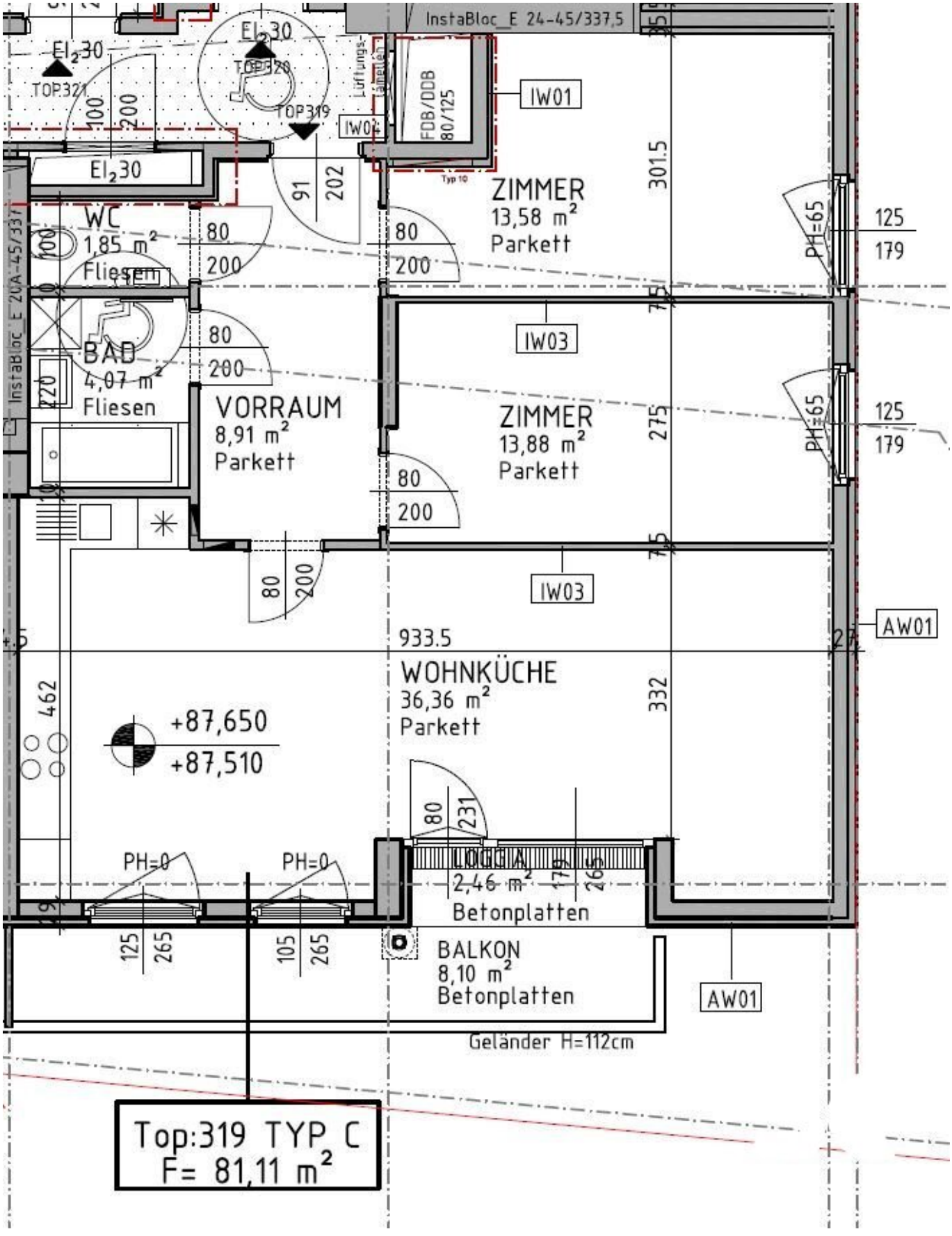
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6

HOCH 33



InstaBloc_E 24-45/337,5
El2 30
TOP321
TOP320
TOP319
Lüftungs-
Lähmen
FDB/DDB
80/125
IW01
IW04
El2 30
WC
1,85 m²
Fliesen
ZIMMER
13,58 m²
Parkett
301.5
PH=65
125
179
IW03
BAD
4,07 m²
Fliesen
VORRAUM
8,91 m²
Parkett
ZIMMER
13,88 m²
Parkett
275
IW03
AW01
933.5
WOHNKÜCHE
36,36 m²
Parkett
332
462
+87,650
+87,510
PH=0
PH=0
LOGGIA
2,46 m²
Betonplatten
BALKON
8,10 m²
Betonplatten
AW01
Geländer H=112cm
Top:319 TYP C
F= 81,11 m²

MAKLER


InstaBloc_E 24-45/337,5
El2 30
TOP321
TOP320
TOP319
Lüftungs-lamellen
FDB/DDB 80/125
IW01
IW04
Typ 10
ZIMMER
13,58 m²
Parkett
WC
1,85 m²
Fliesen
BAD
4,07 m²
Fliesen
VORRAUM
8,91 m²
Parkett
ZIMMER
13,88 m²
Parkett
IW03
PH=65
125
179
301.5
275
933.5
WOHNKÜCHE
36,36 m²
Parkett
AW01
+87,650
+87,510
462
332
PH=0
LOGGIA
2,46 m²
Betonplatten
BALKON
8,10 m²
Betonplatten
Geländer H=112cm
Top:319 TYP C
F= 81,11 m²

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht im 31. Stock – 1100 Wien

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Hochhaus im 10. Bezirk. Die Wohnung liegt im 31. Obergeschoß und bietet eine beeindruckende Fernsicht über Wien sowie einen durchdachten Grundriss auf rund ca.**81 m² Wohnfläche** – zzgl. eines ca. **8,10 m² großen Balkons**.

Wohnung im Überblick

- **Stockwerk:** 31. OG (mit Lift)
- **Wohnnutzfläche:** ca. 81 m²
- **Balkon:** ca. 8,10 m²
- **Zimmer:** 3
- **Baujahr:** Hochhaus – gepflegter Bestand

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit Einbauküche:** Offener, heller Wohnbereich mit moderner Küche
- **2 Schlafzimmer:** Ruhig gelegen – ideal als Rückzugsort
- **Badezimmer:** Mit Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
- **Seperates WC**
- **Balkon:** Kompakter Außenbereich mit herrlicher Aussicht

Ausstattung & Highlights

- **Moderne Einbauküche** mit allen wichtigen Geräten
- **Fernwärme** – umweltfreundlich & effizient
- **Hervorragende Belichtung** durch die hohe Lage

- **Lift vorhanden** – barrierefreier Zugang zur Wohnung
- **Optimale Verkehrsanbindung**: Nur wenige Gehminuten zur U1

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten Wohnviertel im 10. Bezirk – mit bester Infrastruktur und Nahversorgung. Die Nähe zur U1 ermöglicht eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ruhige Wohnatmosphäre in einem gut organisierten Hochhaus.

Kosten im Überblick

- **Kaufpreis:** € 529.000,--
- **Betriebskosten:** ca. € 2,5/m²
- **Rücklage:** € 0,9/m²
- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Fazit

Diese Wohnung im 31. Stock bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Wohnen, großartigem Ausblick und funktionalem Grundriss. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder Anleger – ein ideales Zuhause mit Mehrwert in Wien-Favoriten.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne:

Arkadi Moullaev, BA

? 0676 / 8442 99202

? moullaev@stadtquartier.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap