

**Einzigartige 5-Zimmer-Wohnung mit 45 m<sup>2</sup> großem Balkon  
und Stadtblick in einem neuen, mehrstöckigen  
Premiumgebäude! Pool, Sauna, Gym! 2. Bezirk. U2**



**Objektnummer: 7939/2300162048**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 17,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.886.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	367,00 €
<b>USt.:</b>	36,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



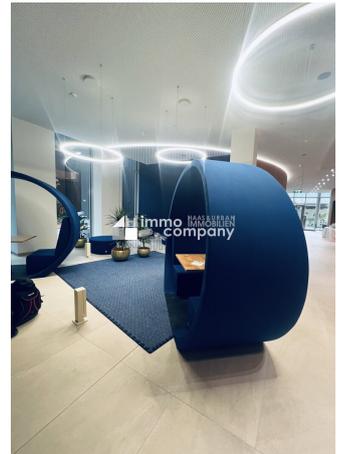
**Mag.(UA) Veronika Nagorna**

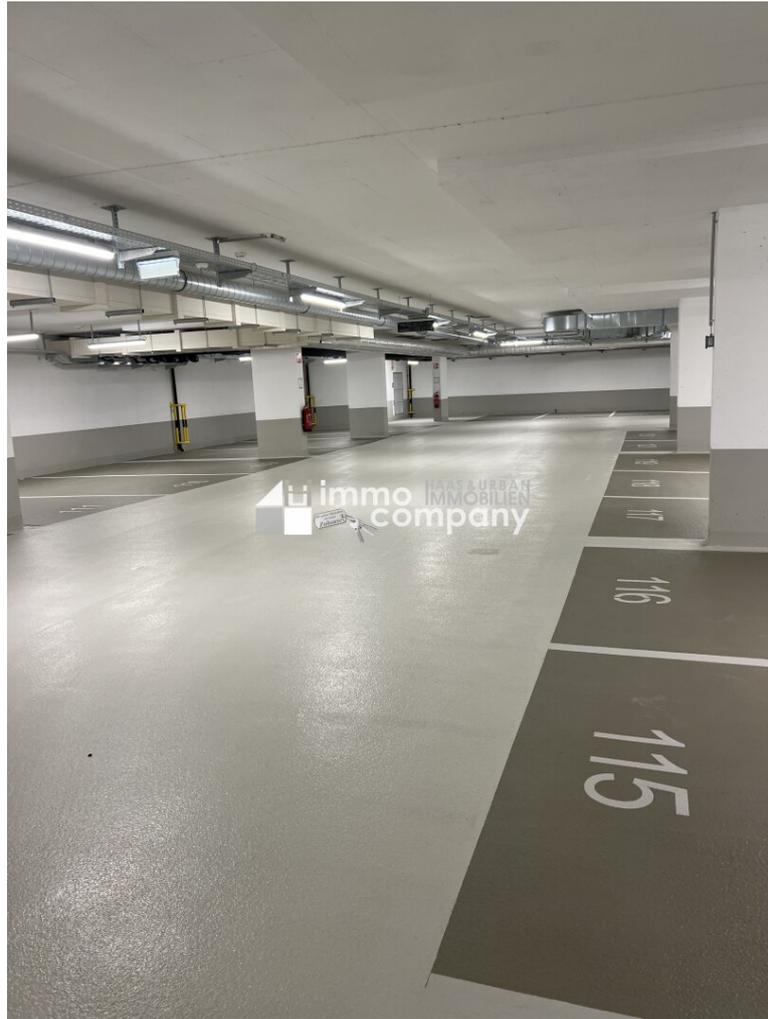
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem mehrstöckigen Business-Class-Gebäude.

Das Kontingent und der Lebensstandard sind angemessen.

Alle Bau- und Reparaturarbeiten wurden auf höchstem Niveau ausgeführt, was durch entsprechende Zertifikate bestätigt wird und eine Qualitätsgarantie gegeben ist.

Diese wunderschöne 5-Zimmerwohnung mit einer Fläche von 149 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Balkon, die befindet sich im 9. Stock.

- Geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer oder Kabinett mit Zugang zum Balkon
- 2 Badezimmer
- 2 WC
- Abstellraum
- Korridor
- Balkon 45 m<sup>2</sup>, auf dem Sie können wunderbare Abende verbringen und die herrliche Aussicht genießen!

Die Wohnung ist neu, ohne Parkettboden, ohne Sanitärprodukte, ohne Wand- und Bodenfliesen, ohne Zimmertüren. Wir verkaufen diese Wohnungen ohne Innenausstattung, damit es der Käufer einfacher hat, den Grundriss nach seinen Vorstellungen umgestalten zu können und nach seinem Geschmack ausbauen zu können.

Auch zusätzlich zur Wohnung erhalten Sie:

- Eine wunderschöne Gemeinschaftsterrasse mit atemberaubendem Blick auf die ganze Stadt und Pool! Also genießen Sie einen Wellnessbereich am Rooftop inklusive spektakulärem Outdoor-Pool mit Außenterrasse, Fitnessraum, Panorama-Sauna mit Relax-Bereich sowie traumhaftem Ausblick über Wien.

- Eigenes geräumiges Kellerabteil.

Tiefgaragenplatz.

Diese Wohnanlage zählt zu den modernsten in Wien und bietet ihren Bewohnern folgende Zusatzleistungen:

- Concierge
- Gemütliche Working Spaces zur Verfügung
- Eventraum/Officeraum
- Gästelounge
- Fitnessraum
- Sauna
- Riesiger Kinderspielraum
- Gaststätte

•

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin um diese wunderschöne Wohnung zu besichtigen, sie sieht einfach fantastisch aus. Lassen Sie Ihren Traum von einer neuen Wohnung wahr werden!!!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap