

**TOP NEUBAU 2-Zimmer-ERSTBEZUG mit Balkon im 4. OG
in 1210 Wien! Top 1/30**



Objektnummer: 4976/1250
Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,38 m ²
Nutzfläche:	44,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	308.700,00 €
Kaufpreis / m²:	6.923,08 €
Provisionsangabe:	

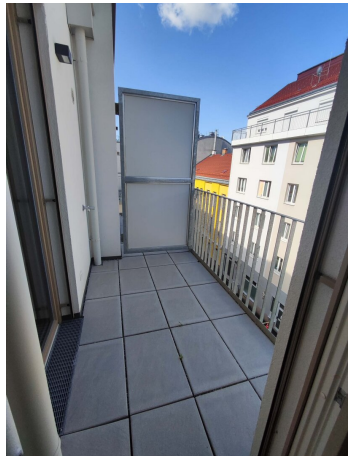
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

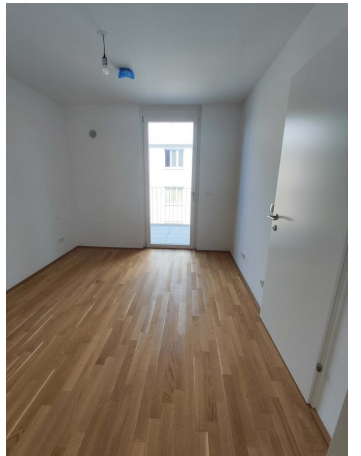
Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5







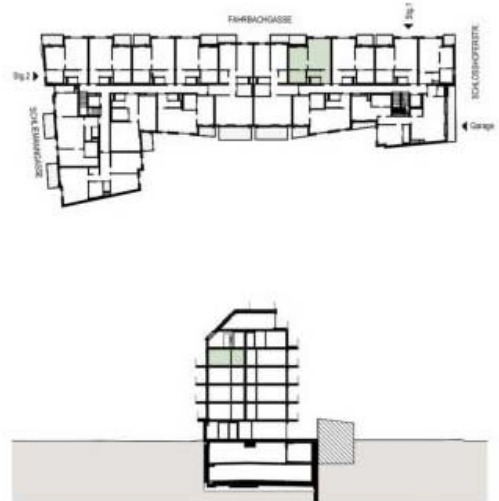
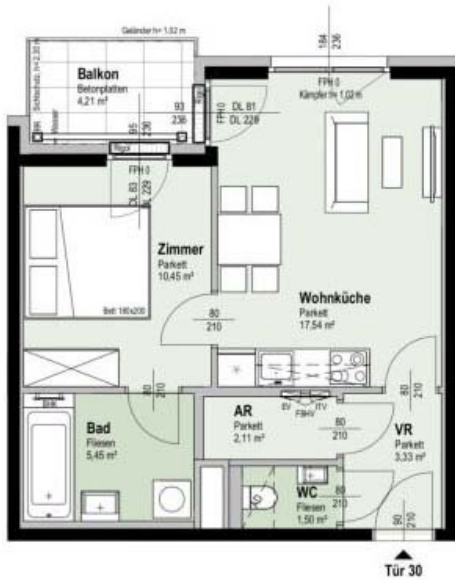






FAHRBACHGASSE 6-8

A-1210 Wien



TOP 30

4. OBERGESCHOSS

Stiege 1

2 ZIMMER

Wohnnutzfläche

ca. 40,38 m²

Balkon

ca. 4,21 m²

Einlagerung

ca. 1,75 m²

Raumhöhe

ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2,10 m

(wenn nicht anders angegeben)

ies Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär
Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich
dem. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für
rendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach
Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den
! Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badezimmerheizkörper
DL Durchgangsleuchte
EV Elektroverteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverhöhung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapethöhe
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 0236-VP-1.30 | 15.05.2023



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer kompakten Balkonwohnung, die Ihnen das Beste aus urbanem Wohnen und naturnaher Lebensqualität bietet. Diese lichtdurchflutete Wohnung im 4. Liftstock überzeugt nicht nur durch ihren modernen Erstbezug, sondern auch durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Das moderne und hochwertige Wohnprojekt wurde vor Kurzem fertiggestellt, und bietet gesamt 92 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Stiegen. Alle Einheiten sind bereits bezugsbereit, und verfügen über Aussenbereiche und Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Auch eine Tiefgarage und hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann optional erworben werden!

Mit einer Fläche von 40,38 m² verteilt auf 2 Zimmer und Nebenräume, bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die offene Gestaltung und die großen Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und ermöglichen einen herrlichen Blick auf die Stadt und die umgebende Grünlandschaft. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Westbalkon, wo Sie die Abendsonne in vollen Zügen auskosten können.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die zentrale Heizungsanlage (Fußbodenheizung mittels Fernwärme) für eine wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Das moderne Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Auch technische Details sind berücksichtigt: Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie sofort in Ihr neues Zuhause einziehen und die Annehmlichkeiten genießen können.

STIEGE 1 | TOP 30 mit ca. 40 m² Wohnfläche plus Balkon befindet sich im 4. Obergeschoss:

Räumlichkeiten:

Vorraum (ca. 3 m²), Abstellraum (ca. 2 m²), Extra WC (ca. 1,5 m²), Wohnküche (ca. 18 m²) mit direktem Zugang zum Schlafzimmer sowie zum Balkon, Schlafzimmer (ca. 10,5 m²) mit Zugang zum Badezimmer sowie zum Balkon, Badezimmer (ca. 5,5 m²) mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, Balkon (ca. 4 m²) mit Nordwest-Ausrichtung

Die Lage dieser Immobilie ist hervorragend. Mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung – Bus, U-Bahn, Straßenbahn und sogar ein Bahnhof in der Nähe – sind Sie bestens vernetzt. Der

Autobahnanschluss ist ebenfalls schnell erreichbar, was Ihnen die Mobilität bietet, die Sie für einen stressfreien Alltag brauchen.

Die Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – alles ist in unmittelbarer Nähe. Für Familien sind Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität in Reichweite, während sich Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf ebenfalls in der Nachbarschaft befinden.

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

Im Haus stehen derzeit noch 45 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! www.tmu-real.at

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragsserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap