KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/314

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,99 m²
Nutzfläche:	48,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	0,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.207,18 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

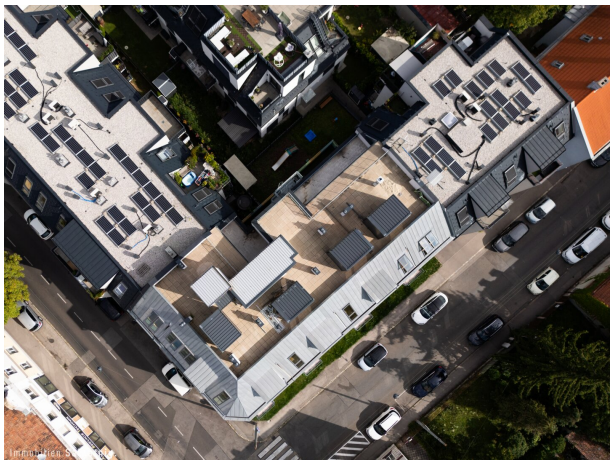

Immobilien.Sablatnig.



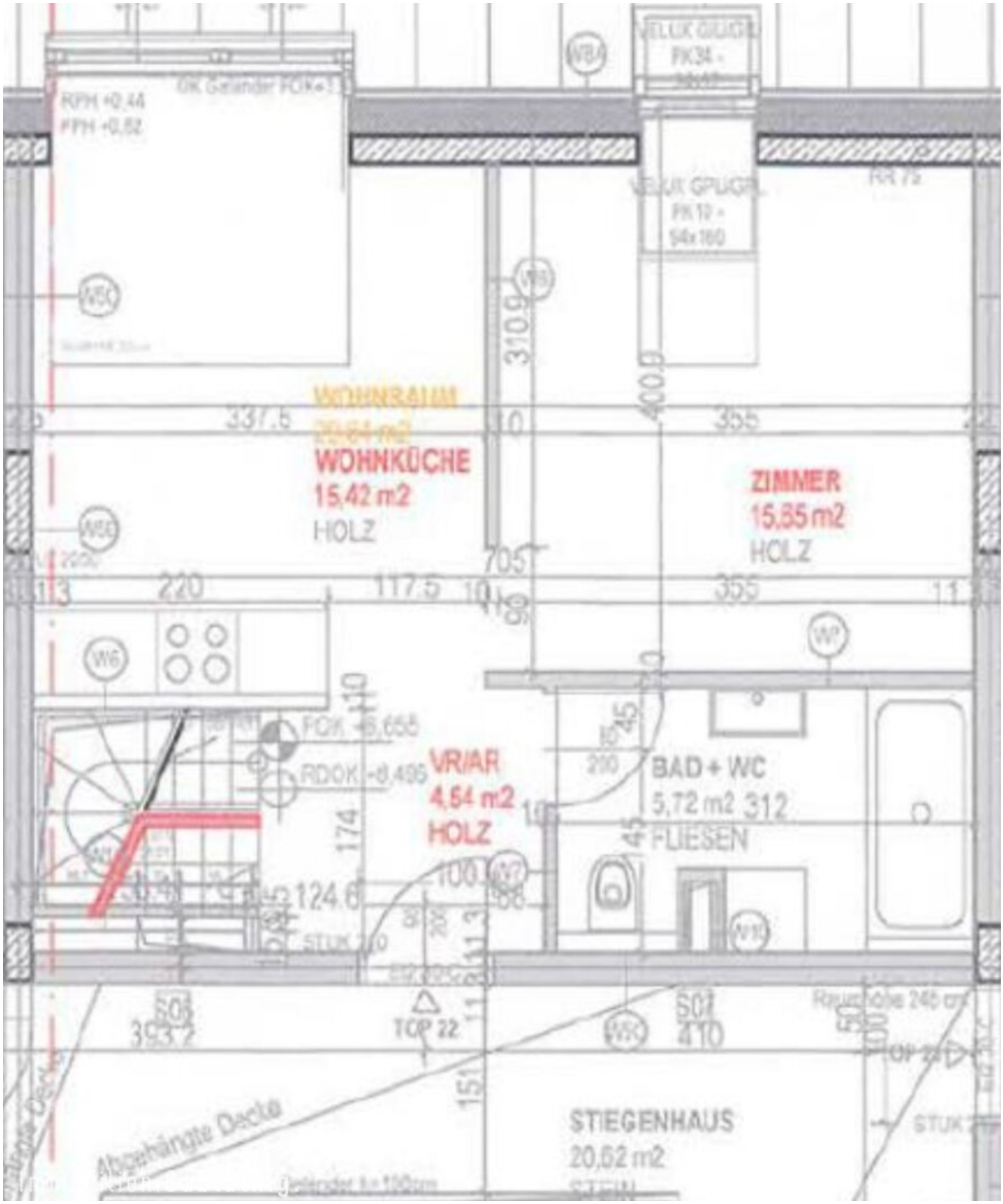



Immobilien.Sablatnig.






Immobilien.Sablatnig.


WOHNRAUM
WOHNKÜCHE
15,42 m2
HOLZ
ZIMMER
15,85 m2
HOLZ
VR/AR
4,54 m2
HOLZ
BAD + WC
5,72 m2
FLIESEN
STIEGENHAUS
20,62 m2
Abgehängte Decke
TOP 22
337,5
355
220
117,5
124,6
705
400,9
310,9

Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette vereint modernes Wohnen mit einzigartigem Flair und bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause zum Wohlfühlen.

Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 22** begeistert durch ihren **durchdachten Grundriss auf 42,99 m² Wohnfläche** und eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die urbanen Lifestyle mit besonderem Wohncharakter verbinden möchten.

Der **Erstbezug** garantiert Ihnen höchste Wohnqualität in einem zeitlosen Ambiente. Zwei helle und freundliche Zimmer eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und laden dazu ein, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige **Terrasse mit 15,55 m²**, die Ihnen einen herrlichen Platz im Freien bietet – ideal zum Entspannen, Genießen oder um Freunde zu empfangen.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

- 2 lichtdurchflutete Zimmer
- **Große Terrasse (15,55 m²)** mit einzigartigem Ausblick
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche – elegant & komfortabel
- Gaszentralheizung für behagliche Wärme
- Kabel- & Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug bis ins Dachgeschoss für bequemen Zugang
- Garage optional erwerbbar: Stellplätze können bei Bedarf um **€ 20.000 pro Platz** zusätzlich erworben werden

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wiener Lage mit exzellenter Anbindung:

- Öffentlicher Verkehr: Bus, Bahn & U-Bahn in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof & Autobahnanschluss für schnelle regionale & überregionale Erreichbarkeit
- Nahversorgung: Supermärkte, Einkaufszentrum, Ärzte & Apotheken fußläufig erreichbar
- Bildung: Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Umgebung

Damit genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, urbanem Lebensstil und exklusiver Dachterrassen-Atmosphäre.

Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

? Modernes Wohnen im Erstbezug

? Maisonette-Charakter mit besonderem Flair

? Großzügige Terrasse mit 15,55 m²

? Ideale Anbindung & umfassende Infrastruktur

? Attraktiven Kaufpreis in Wiener Bestlage

Kontakt & Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** oder per Mail an pagacz@immobilien-sablatnig.at gerne zur Verfügung.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap