KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/310

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,91 m²
Nutzfläche:	48,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	319.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.558,39 €
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.

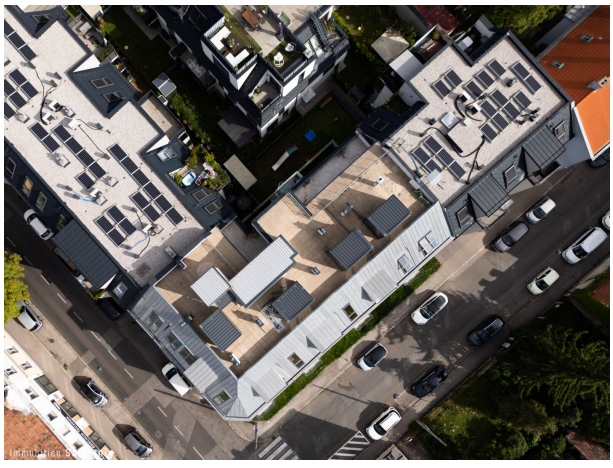

Immobilien.Sablatnig.



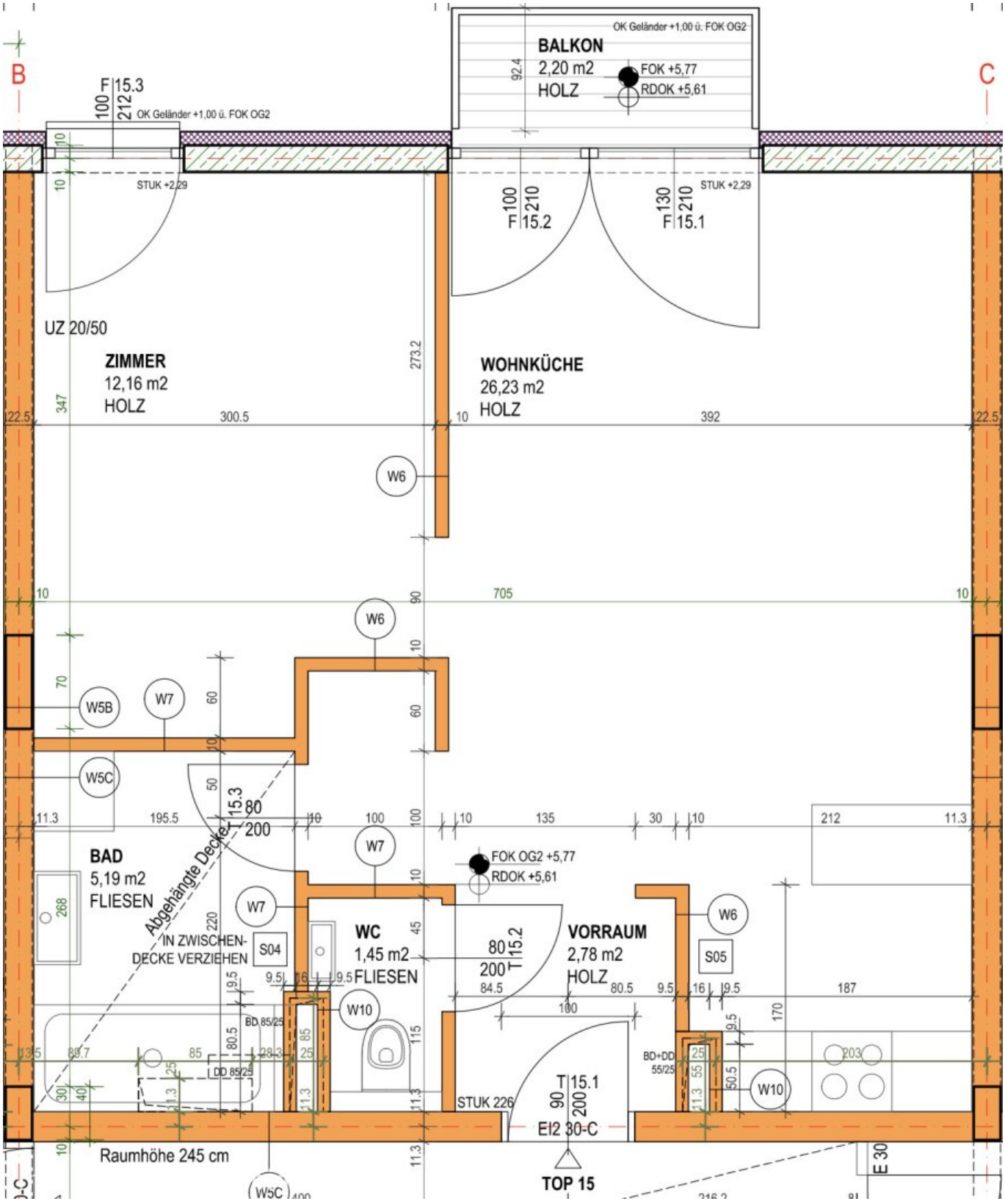



Immobilien.Sablatnig.






Immobilien.Sablatnig.


B
C
F 15.3
100
212
OK Geländer +1,00 ü. FOK OG2
BALKON
2,20 m2
HOLZ
FOK +5,77
RDOK +5,61
92.4
STUK +2,29
100
210
F 15.2
130
210
F 15.1
UZ 20/50
ZIMMER
12,16 m2
HOLZ
WOHNKÜCHE
26,23 m2
HOLZ
273.2
347
22.5
300.5
10
392
W6
705
90
W5B
W7
W5C
70
60
50
11.3
195.5
T 15.3
80
200
100
135
30
212
BAD
5,19 m2
FLIESEN
Abgehängte Decke
IN ZWISCHEN-
DECKE VERZIEHEN
S04
WC
1,45 m2
FLIESEN
FOK OG2 +5,77
RDOK +5,61
T 15.2
VORRAUM
2,78 m2
HOLZ
S05
W10
220
45
115
84.5
80.5
9.5
16
187
170
BD 85/25
DD 85/25
BD+DD
55/25
203
STUK 226
T 15.1
EI2 30-C
TOP 15
Raumhöhe 245 cm
E 30

Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung im 2. Liftstock verbindet urbanes Lebensgefühl mit hochwertigem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 15** überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss auf 47,91 m²** – perfekt geeignet für Singles oder Paare, die das Leben in der Stadt in vollen Zügen genießen möchten.

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

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit 2,19 m²**, der Ihnen zusätzlichen Freiraum schenkt – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ausstattung

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

- 2 lichtdurchflutete Zimmer
- **Balkon (2,19 m²)** für erholsame Momente im Freien
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche – elegant & komfortabel
- Gaszentralheizung für behagliche Wärme
- Kabel- & Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug für barrierearmen 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 eine perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Lebensstil.

Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

? Modernes Wohnen im Erstbezug

? Hochwertige Ausstattung & durchdachtes Raumkonzept

? Eigenen Balkon für zusätzlichen Freiraum

? 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