

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 m ²
Nutzfläche:	48,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m ² * 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

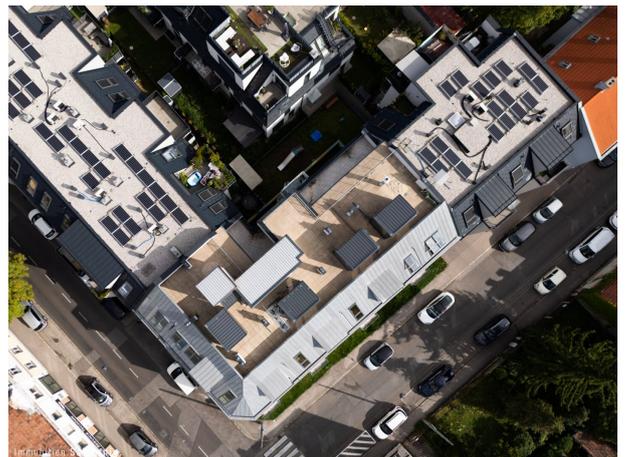


Immobilien Sablatnig











Immobilien.Sablatnig.

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 Wohnraum 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