

## KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



**Objektnummer: 1757/309**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,96 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.117,76 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig

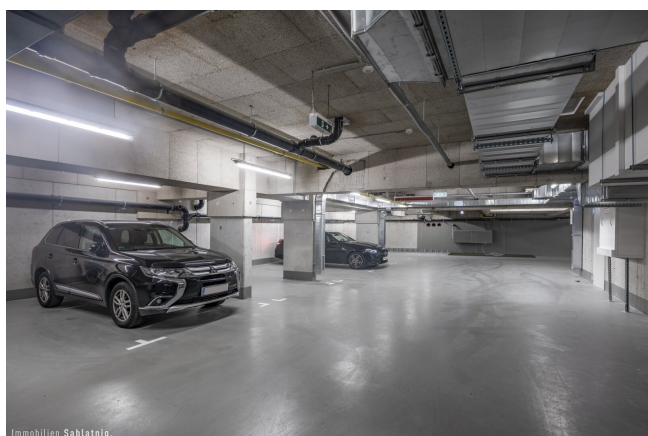












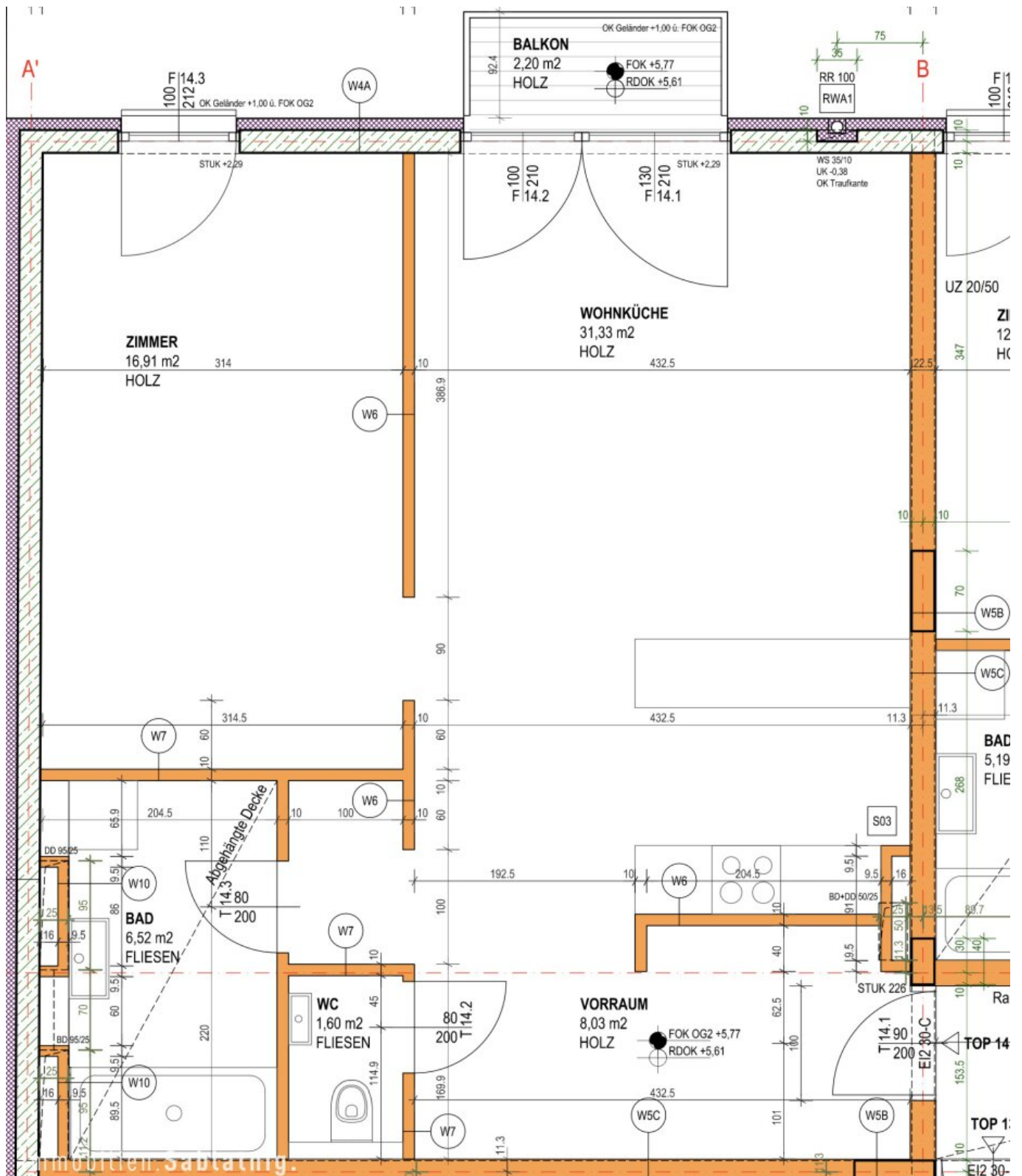












## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 2. Liftstock verbindet großzügigen Wohnkomfort mit urbanem Flair und bietet Ihnen ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 14** überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss auf 64,49 m²** – perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben in der Stadt in vollen Zügen genießen möchten.

Der **Erstbezug** garantiert Ihnen 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 bietet – ideal für entspannte Momente im Freien.

### Ausstattung

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

- 2 lichtdurchflutete Zimmer
- **Balkon (2,19 m²)** für erholsame Stunden 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
- ? Großzügige Wohnfläche & 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](mailto: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