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 m²
Nutzfläche:	65,22 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.117,76 €
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.

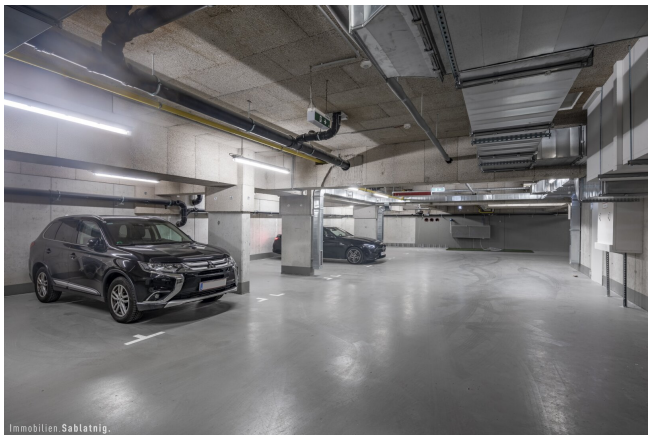

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.






Immobilien Sablatnig.

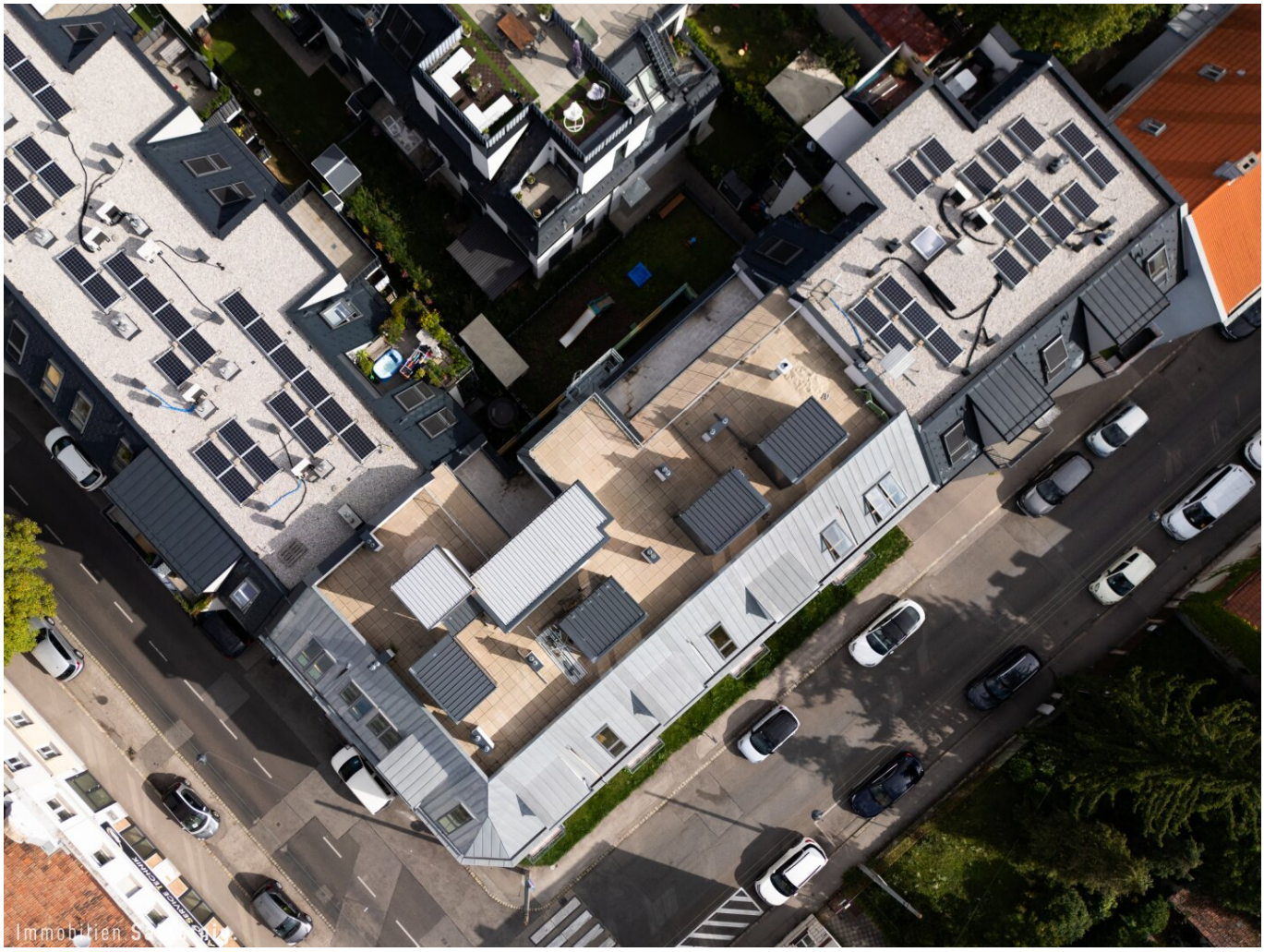

Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

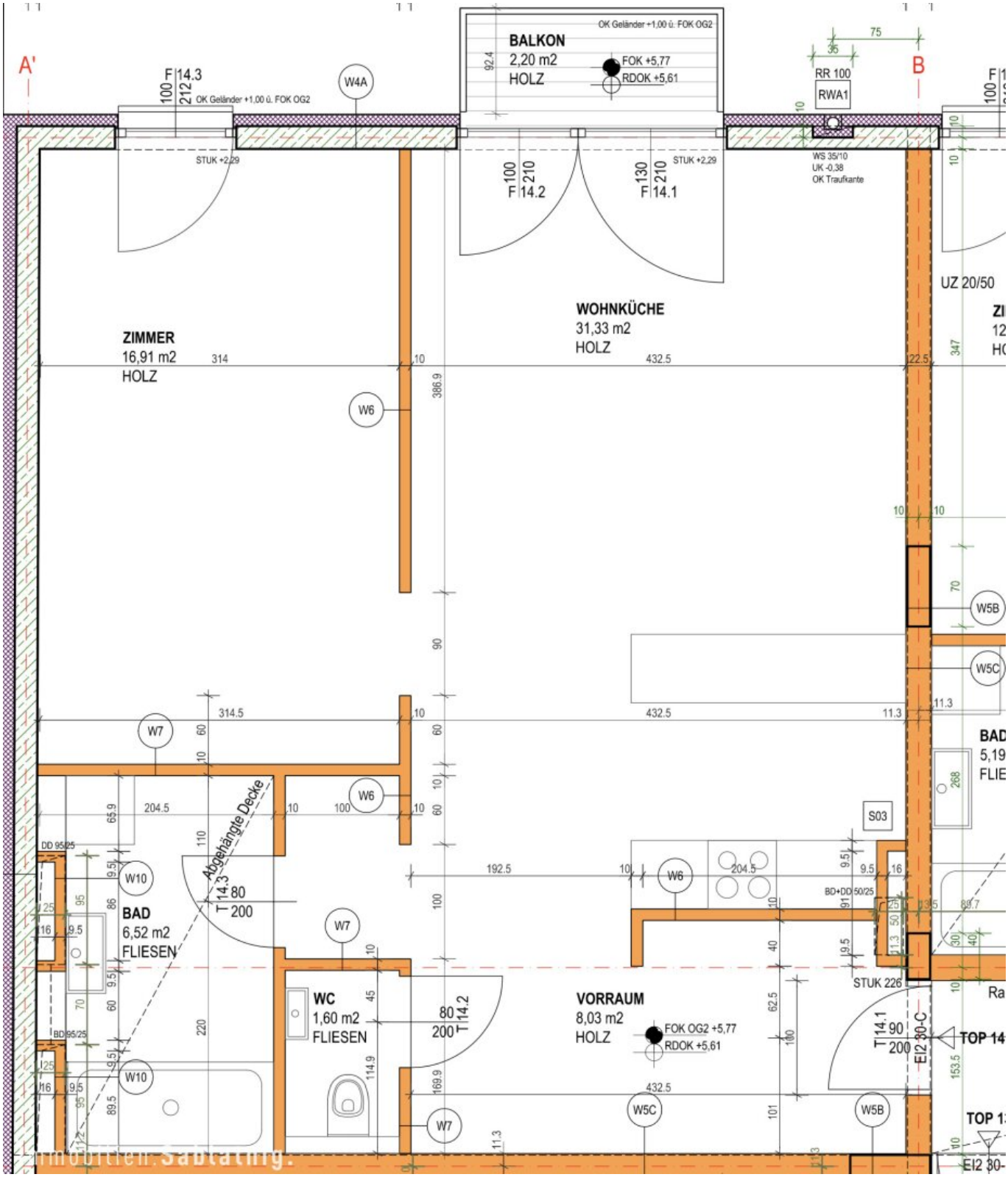











A'
B
BALKON
2,20 m2
HOLZ
OK Geländer +1,00 ü. FOK OG2
FOK +5,77
RDOK +5,61
F 14.3
OK Geländer +1,00 ü. FOK OG2
W4A
STUK +2,29
F 14.2
F 14.1
STUK +2,29
RR 100
RWA1
WS 35/10
UK -0,38
OK Traufkante
UZ 20/50
ZIMMER
16,91 m2
HOLZ
WOHNKÜCHE
31,33 m2
HOLZ
W6
W5B
W5C
W7
W10
S03
Abgehängte Decke
BAD
6,52 m2
FLIESEN
WC
1,60 m2
FLIESEN
VORRAUM
8,03 m2
HOLZ
FOK OG2 +5,77
RDOK +5,61
STUK 226
T 14.3
T 14.2
T 14.1
EI2 30-C
TOP 14
TOP 1
EI2 30-

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 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