KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/285

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,13 m²
Nutzfläche:	59,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	0,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	336.780,00 €
Kaufpreis / m²:	5.663,02 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

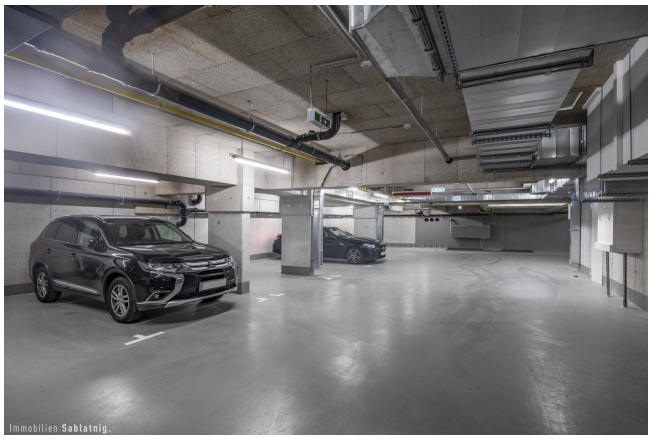

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

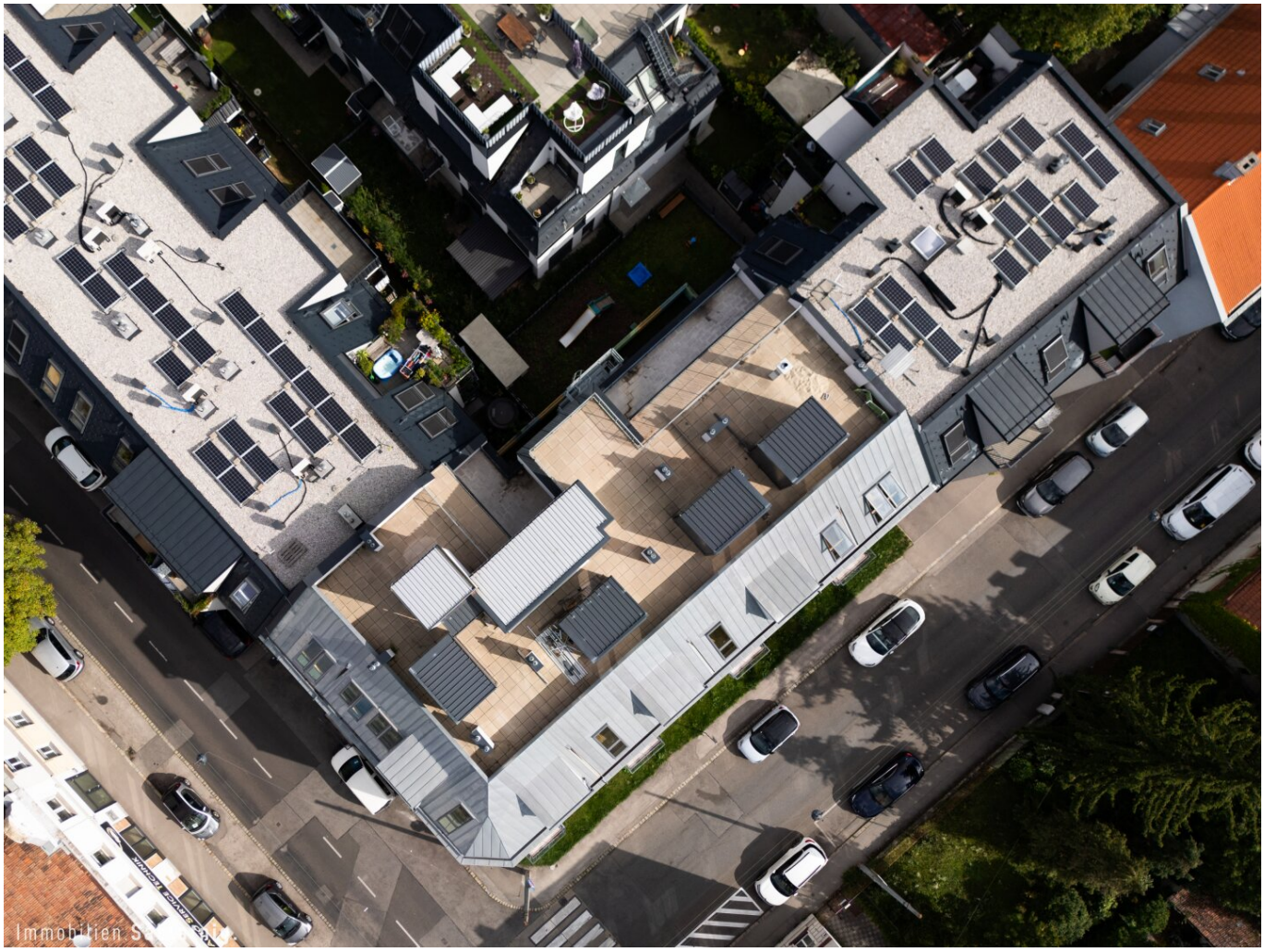

Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

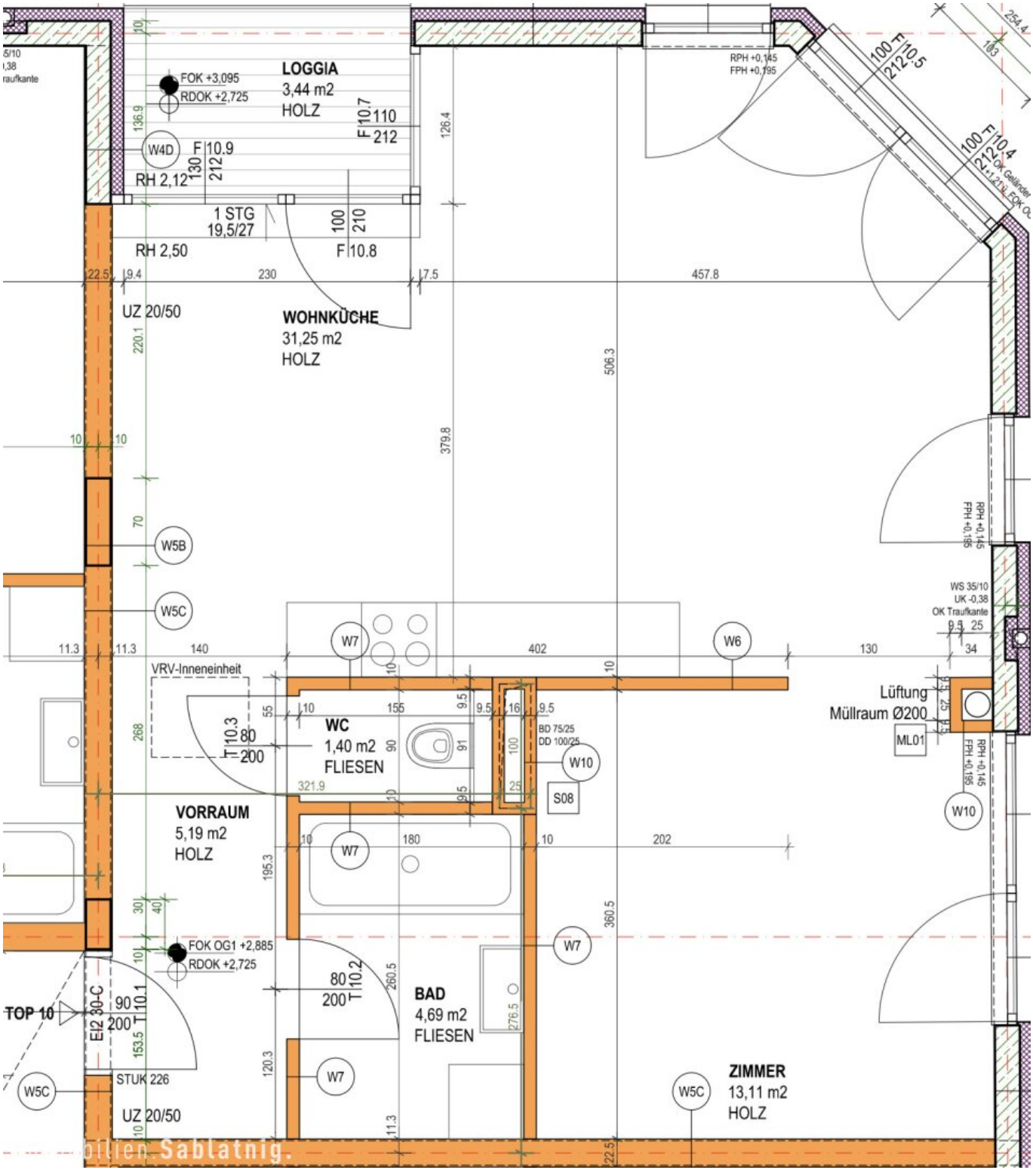











LOGGIA
3,44 m2
HOLZ
FOK +3,095
RDOK +2,725
W4D
RH 2,12
1 STG
19,5/27
RH 2,50
F 10.9
F 10.8
F 10.7
WOHNKÜCHE
31,25 m2
HOLZ
UZ 20/50
W5B
W5C
VRV-Inneneinheit
WC
1,40 m2
FLIESEN
BD 75/25
DD 100/25
W10
S08
VORRAUM
5,19 m2
HOLZ
W7
W6
BAD
4,69 m2
FLIESEN
FOK OG1 +2,885
RDOK +2,725
TOP 10
EI2 30-C
STUK 226
ZIMMER
13,11 m2
HOLZ
Lüftung
Müllraum Ø200
ML01
RPH +0,145
FPH +0,195
WS 35/10
UK -0,38
OK Traufkante

Objektbeschreibung

Diese bezaubernde Etagenwohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl, das Sie schon beim ersten Betreten spüren werden. Auf **56,13 m²** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern, die ausreichend Platz für Individualität und Entfaltung bieten.

Objektbeschreibung

Der **Erstbezug** garantiert Ihnen modernste Ausstattung in einem zeitlosen Ambiente.

Die **offene Wohnküche** ist ideal für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Familienessen. Dank großer Fenster genießen Sie stets viel Tageslicht sowie einen herrlichen Stadtblick, der Ihren Alltag bereichert.

Ein besonderes Highlight ist die **Loggia**, die nicht nur zusätzlichen Platz schafft, sondern auch als persönliche Oase der Ruhe dient. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend – hier genießen Sie urbanes Leben mit Wohlfühlatmosphäre.

Ausstattung

- 2 lichtdurchflutete Zimmer
- **Offene Wohnküche** mit großzügigem Schnitt
- **Parkett** in den Wohnräumen, **moderne Fliesen** im Bad
- **Badezimmer mit Dusche** – stilvoll & komfortabel
- **Loggia** mit schönem Stadtblick
- **Etagenheizung** für behagliche Wärme
- **Kabel- & Satelliten-TV-Anschluss**
- **Erstbezug** – Sie sind die Ersten
- **Garage optional erwerbbar:** Stellplätze können bei Bedarf um € 20.000 pro Platz

zusätzlich erworben werden

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre Lage im 23. Bezirk mit exzellenter Anbindung:

- **Öffentlicher Verkehr:** Busverbindungen und Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- **Mobilität:** schneller **Autobahnanschluss** für regionale & überregionale Erreichbarkeit
- **Nahversorgung: Ärzte, Apotheken, Schulen & Kindergärten** sind fußläufig erreichbar
- **Einkauf:** Supermärkte und Einkaufszentrum nur wenige Minuten entfernt

So genießen Sie die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

? **Modernes Wohnen im Erstbezug**

? **56,13 m²** mit durchdachtem Grundriss

? **Offene Wohnküche & Loggia** für mehr Lebensqualität

? **Stadtblick & helle Räume**

? **Optionale Garage** für zusätzlichen Komfort

? **Beste Infrastruktur & Anbindung**

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 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