

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 m ² |
| Nutzfläche: | 59,47 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 0,95 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 41,14 kWh / m ² * 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

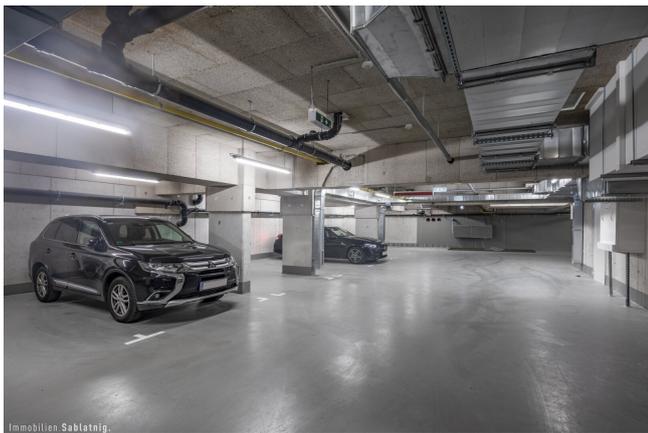


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig











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