KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/284

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,53 m²
Nutzfläche:	64,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	0,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	359.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.566,75 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

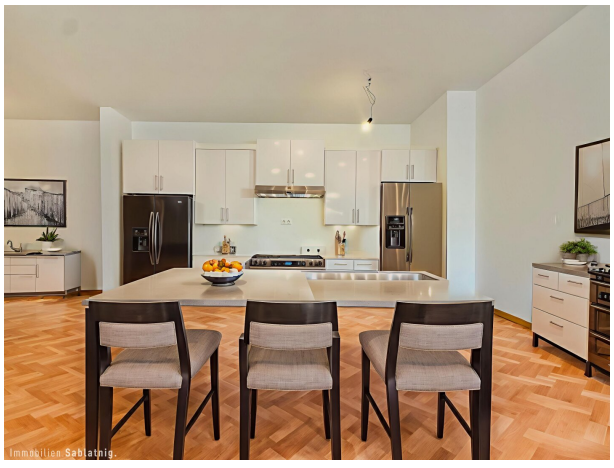
Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

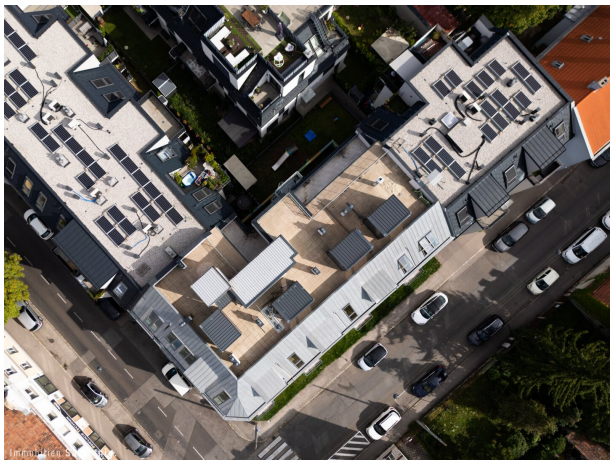

Immobilien.Sablatnig.






Immobilien.Sablatnig.






Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

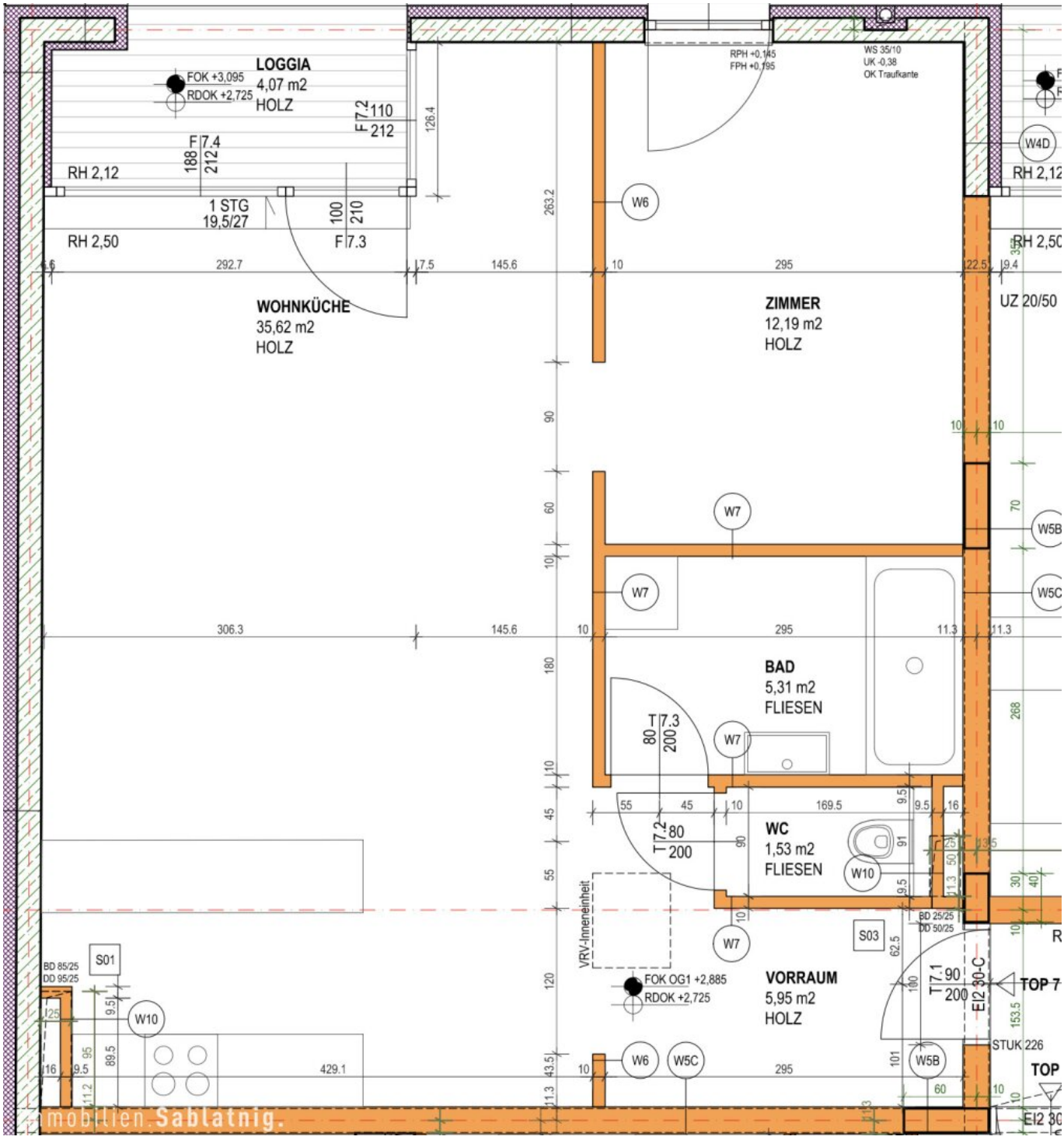

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


LOGGIA
4,07 m2
HOLZ
FOK +3,095
RDOK +2,725
F 7.2
110
212
126.4
F 7.4
188
212
RH 2,12
1 STG
19,5/27
100
210
F 7.3
RH 2,50
RPH +0,145
FPH +0,795
WS 35/10
UK -0,38
OK Traufkante
W4D
RH 2,12
W6
263.2
RH 2,50
UZ 20/50
292.7
145.6
295
122.5
WOHNKÜCHE
35,62 m2
HOLZ
ZIMMER
12,19 m2
HOLZ
W7
W5B
W5C
306.3
145.6
295
11.3
BAD
5,31 m2
FLIESEN
T 7.3
80
200
169.5
WC
1,53 m2
FLIESEN
T 7.2
80
200
W10
VRV-Inneneinheit
FOK OG1 +2,885
RDOK +2,725
VORRAUM
5,95 m2
HOLZ
S03
BD 25/25
DD 50/25
T 7.1
90
200
EI2 30-C
TOP 7
STUK 226
TOP
EI2 30
S01
BD 85/25
DD 95/25
429.1
W5B
immobilien.Sablatnig.

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Etagenwohnung im begehrten 23. Bezirk von Wien verbindet erstklassigen Wohnkomfort mit urbaner Lebensqualität. Mit **60,53 m²** Wohnfläche bietet großzügigen Raum für individuelle Wohnträume – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Investition.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der **1. Etage** und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

Zwei helle, einladende Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Schlafzimmer, modernes Arbeitszimmer oder stilvolles Wohnzimmer.

Ein besonderes Highlight ist die **Loggia**, die Ihnen zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet. Ob sonnige Nachmittage oder laue Sommerabende – hier genießen Sie Ihre private Auszeit mit herrlichem Ausblick.

Als **Erstbezug** profitieren Sie von moderner Bauweise, hellen, freundlichen Räumen und einem optimalen Grundriss, der eine flexible Gestaltung ermöglicht.

Ausstattung

- 2 helle und freundliche Zimmer
- **Parkett** in den Wohnräumen, **moderne Fliesen** im Bad
- **Badezimmer mit Dusche** – elegant & komfortabel
- **Loggia** als erweiterter Wohnraum im Freien
- **Kabel- & Satelliten-TV-Anschluss**
- **Erstbezug** – höchste Wohnqualität garantiert
- **Garage optional erwerbbar:** Stellplätze können bei Bedarf um € 20.000 pro Platz zusätzlich erworben werden

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre exzellente Lage:

- **Öffentlicher Verkehr:** Bus- und Bahnhaltestellen sowie der Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- **Mobilität:** schneller **Autobahnanschluss** – ideale Erreichbarkeit der gesamten Stadt und darüber hinaus
- **Nahversorgung: Ärzte, Apotheken, Schulen & Kindergärten** fußläufig erreichbar
- **Einkauf:** Supermärkte und Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe

Damit genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und urbaner Dynamik.

Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

? **Modernes Wohnen im Erstbezug**

? **Großzügige 60,53 m²** mit optimaler Raumaufteilung

? **Loggia** mit herrlichem Ausblick

? **Helle, freundliche Räume** für individuelle Wohnideen

? **Optionale Garage** für zusätzlichen Komfort

? **Top-Lage** mit perfekter 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