KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/283

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,69 m²
Nutzfläche:	48,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	0,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	256.140,00 €
Kaufpreis / m²:	5.320,73 €
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.

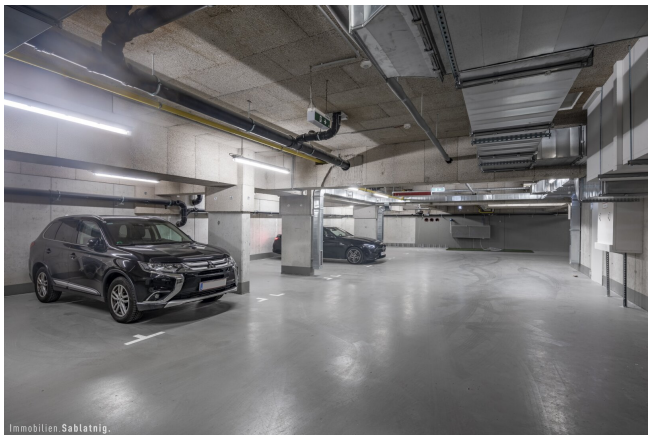

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.






Immobilien.Sablatnig.

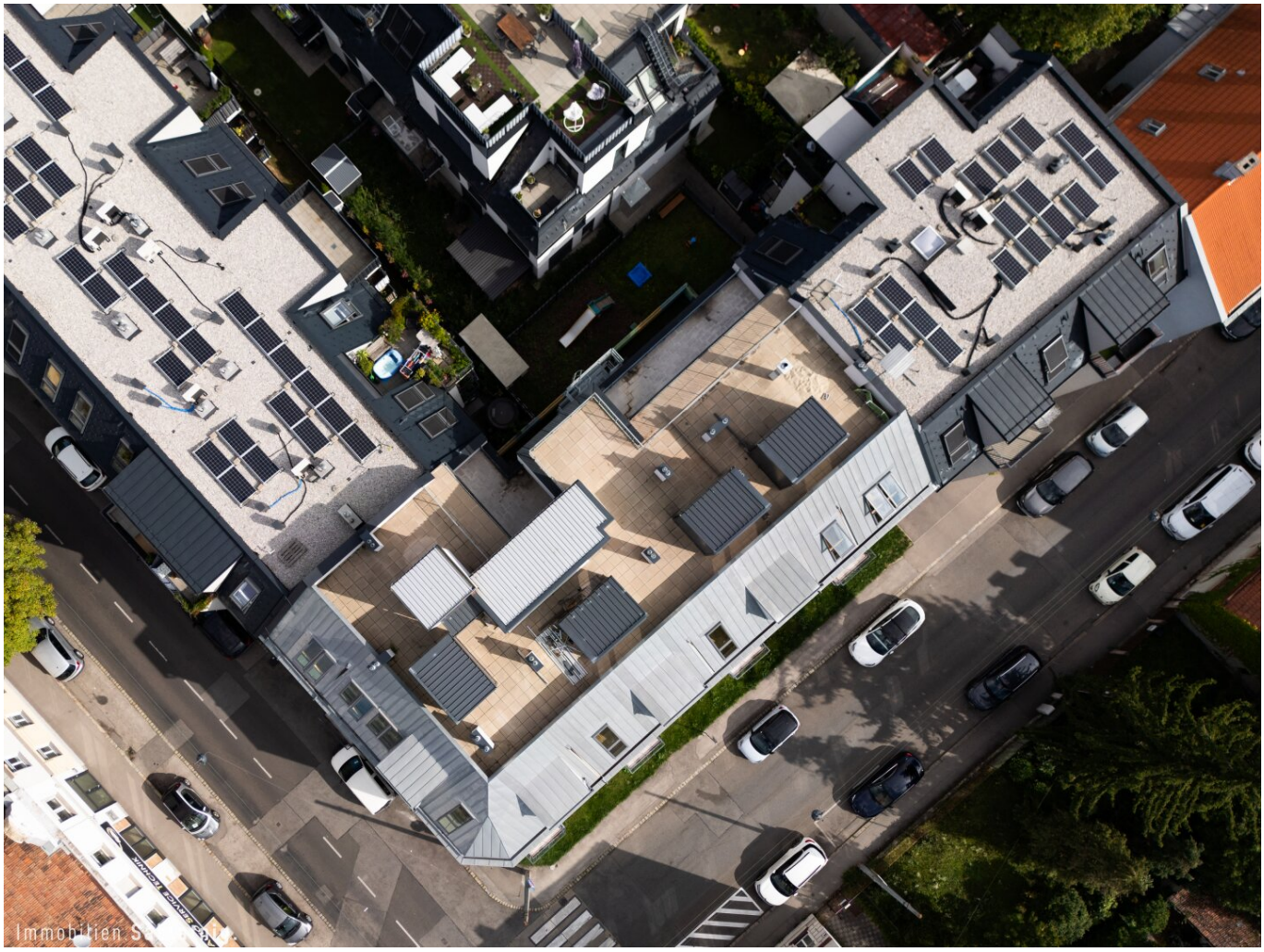

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

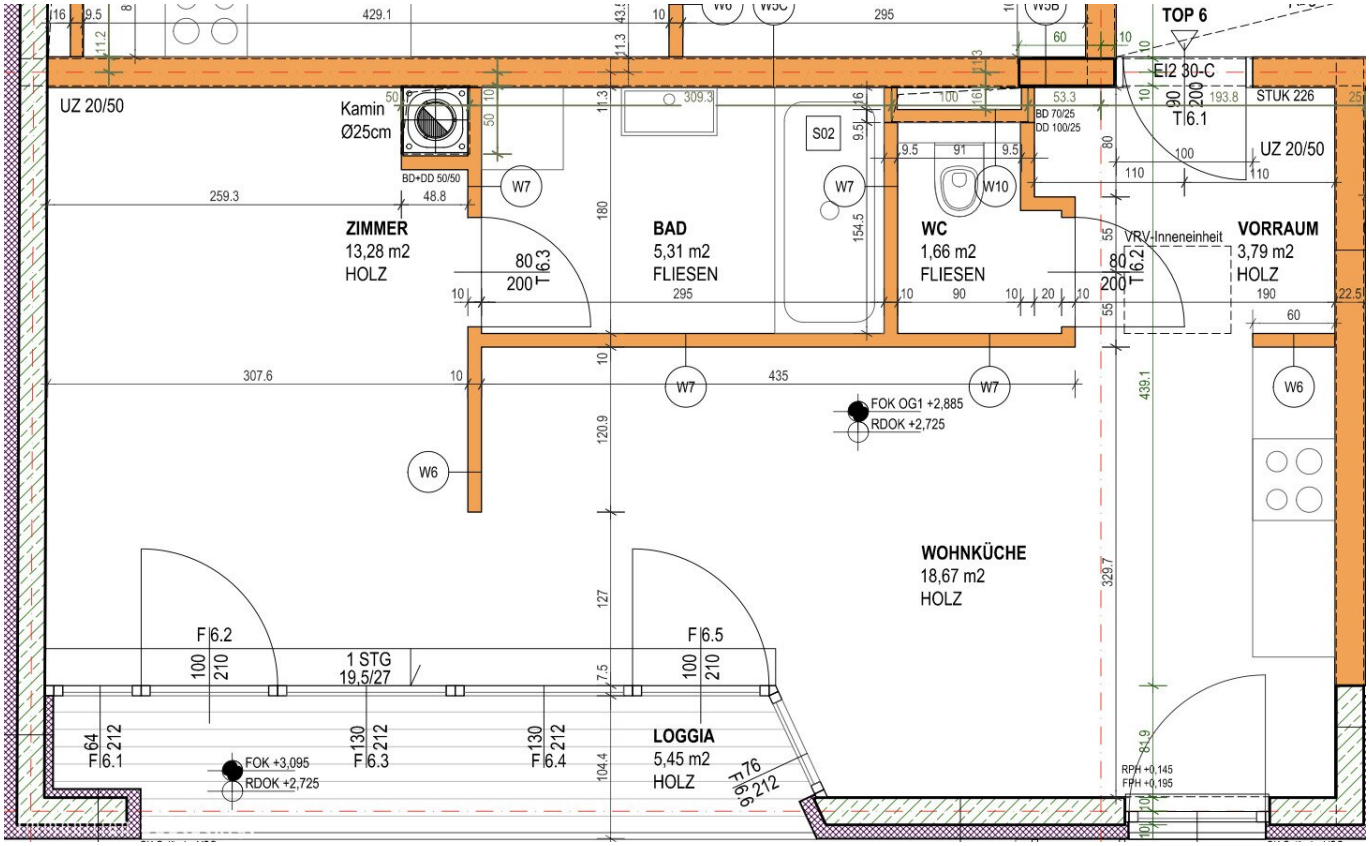











TOP 6
EI2 30-C
T 6.1
UZ 20/50
Kamin
Ø25cm
BD+DD 50/50
ZIMMER
13,28 m2
HOLZ
BAD
5,31 m2
FLIESEN
WC
1,66 m2
FLIESEN
VRV-Inneneinheit
VORRAUM
3,79 m2
HOLZ
STUK 226
BD 70/25
DD 100/25
S02
W6
W7
W10
T 6.2
T 6.3
WOHNKÜCHE
18,67 m2
HOLZ
FOK OG1 +2,885
RDOK +2,725
F 6.1
F 6.2
F 6.3
F 6.4
F 6.5
1 STG
19,5/27
LOGGIA
5,45 m2
HOLZ
T 76
FOK +3,095
RDOK +2,725
RPH +0,145
FPH +0,195

Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung in begehrter Lage des 23. Bezirks verbindet urbanes Lebensgefühl mit behaglichem Wohnkomfort. Mit **42,69 m²** bietet **Top 6** ein perfekt nutzbares Raumkonzept – ideal für Singles oder Paare, die die Stadt in vollen Zügen genießen möchten.

Objektbeschreibung

Beim Eintreten empfängt Sie eine **lichtdurchflutete, offene Wohnküche**, stilvoll ausgestattet mit **hochwertigen Fliesen und warmem Parkett**.

Die **zwei Zimmer** eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein Highlight ist die **Loggia mit Blick über das urbane Stadtleben** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Als **Erstbezug** genießen Sie höchste Wohnqualität in modernem, zeitlosem Ambiente.

Ausstattung

- Offene, **lichtdurchflutete Wohnküche**
- **Parkett** in den Wohnräumen, **moderne Fliesen** im Bad
- **Badezimmer mit Dusche** – elegant & komfortabel
- **Loggia** mit schönem Stadtblick
- **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

- **Öffentlicher Verkehr:** Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe
- **Mobilität: rascher Autobahnanschluss** – ideal zum Pendeln oder für Wochenendausflüge
- **Nahversorgung: Ärzte, Apotheken, Schulen & Kindergärten** fußläufig erreichbar
- **Einkauf: Supermärkte & Einkaufszentren** in unmittelbarer Umgebung

So genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und alltagsnaher Bequemlichkeit.

Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

? **Modernes Wohnen im Erstbezug**

? **Durchdachtes Raumkonzept** auf 42,69 m²

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

? **Top-Anbindung** & umfassende Infrastruktur

? **Optionale Garage** für zusätzlichen Komfort

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