KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/275

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,53 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	285.180,00 €
Kaufpreis / m²:	6.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

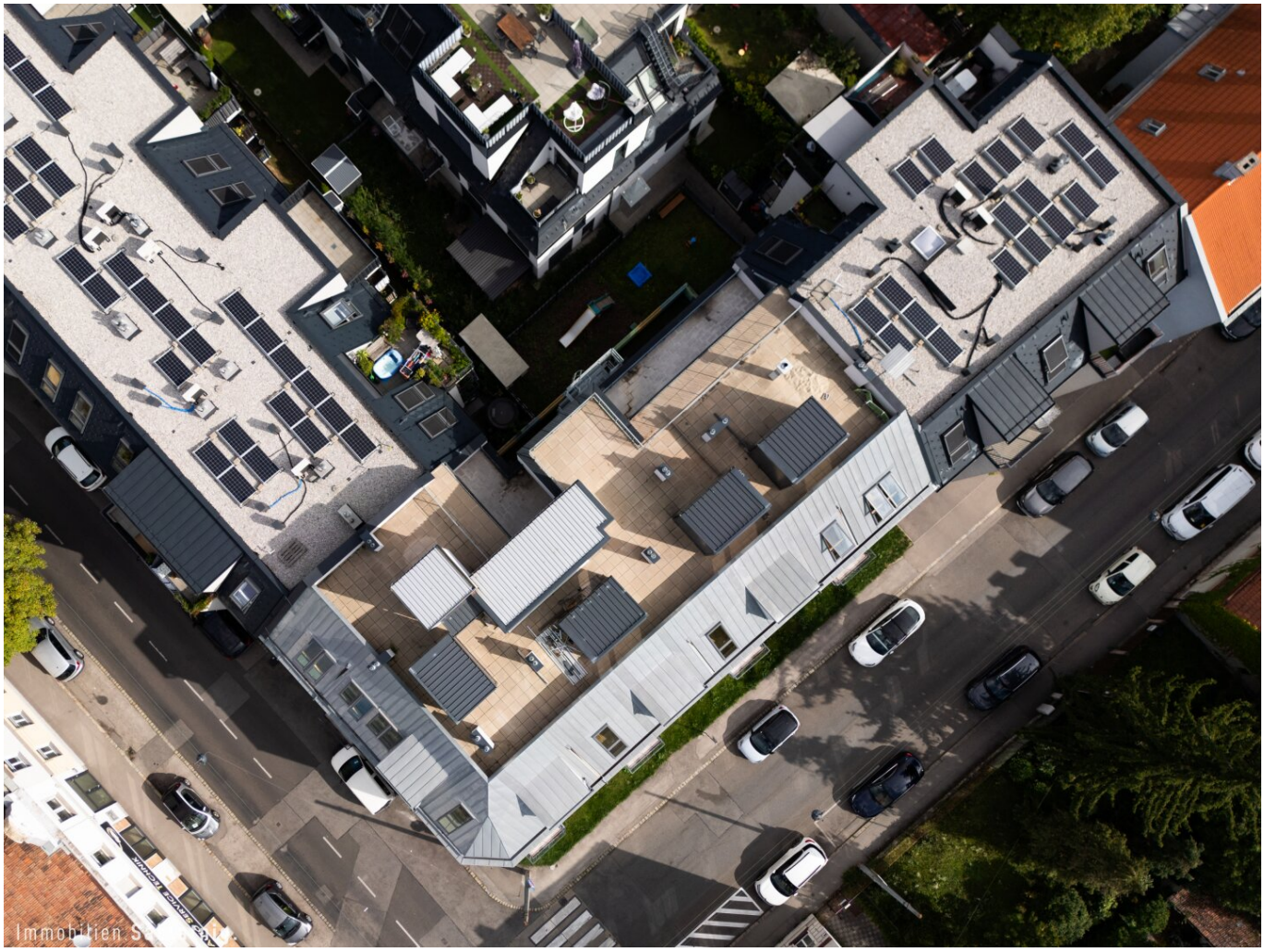




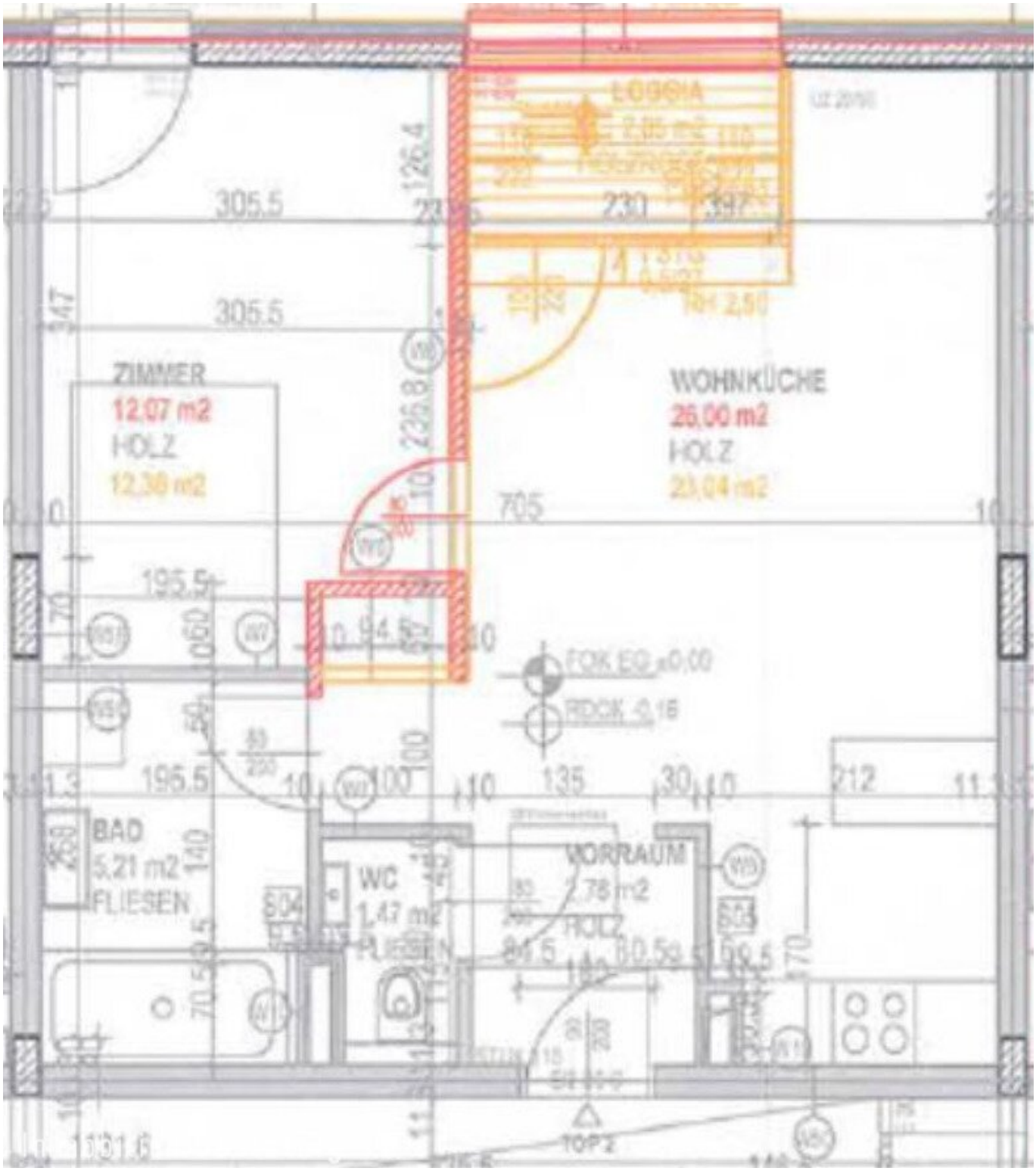

Immobilien.Sablatnig.










LOGGIA
ZIMMER
12,07 m2
HOLZ
12,38 m2
WOHNKÜCHE
26,00 m2
HOLZ
23,04 m2
BAD
5,21 m2
FLIESEN
WC
1,47 m2
VORRAUM
2,78 m2
HOLZ
FOK EG ±0,00
RDOK -0,16
TOP 2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit urbanem Flair und bietet Ihnen ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 2** besticht durch ihren **durchdachten Grundriss auf 47,53 m²** – perfekt geeignet für Singles oder Paare, 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 Ausblick ins urbane Stadtleben, der täglich für Inspiration und Lebensqualität sorgt.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

- **2 lichtdurchflutete Zimmer**
- **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
- Hochwertige Ausstattung & durchdachtes Raumkonzept
- 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 **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