

**EIN ZUHAUSE DAS STIL UND GEBORGENHEIT VEREINT!  
PROVISIONSFREI!**



Wohn-Essbereich, Loggia, Homestaging

**Objektnummer: 1609/46472**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	7,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	448.500,00 €
Betriebskosten:	109,50 €
USt.:	10,95 €

## Ihr Ansprechpartner

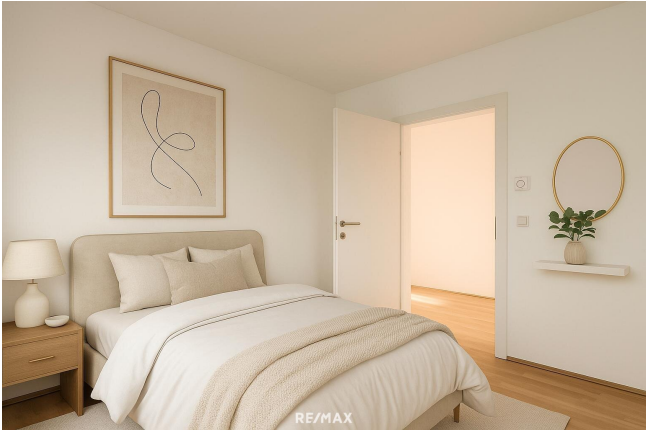


### Jochen Schön

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

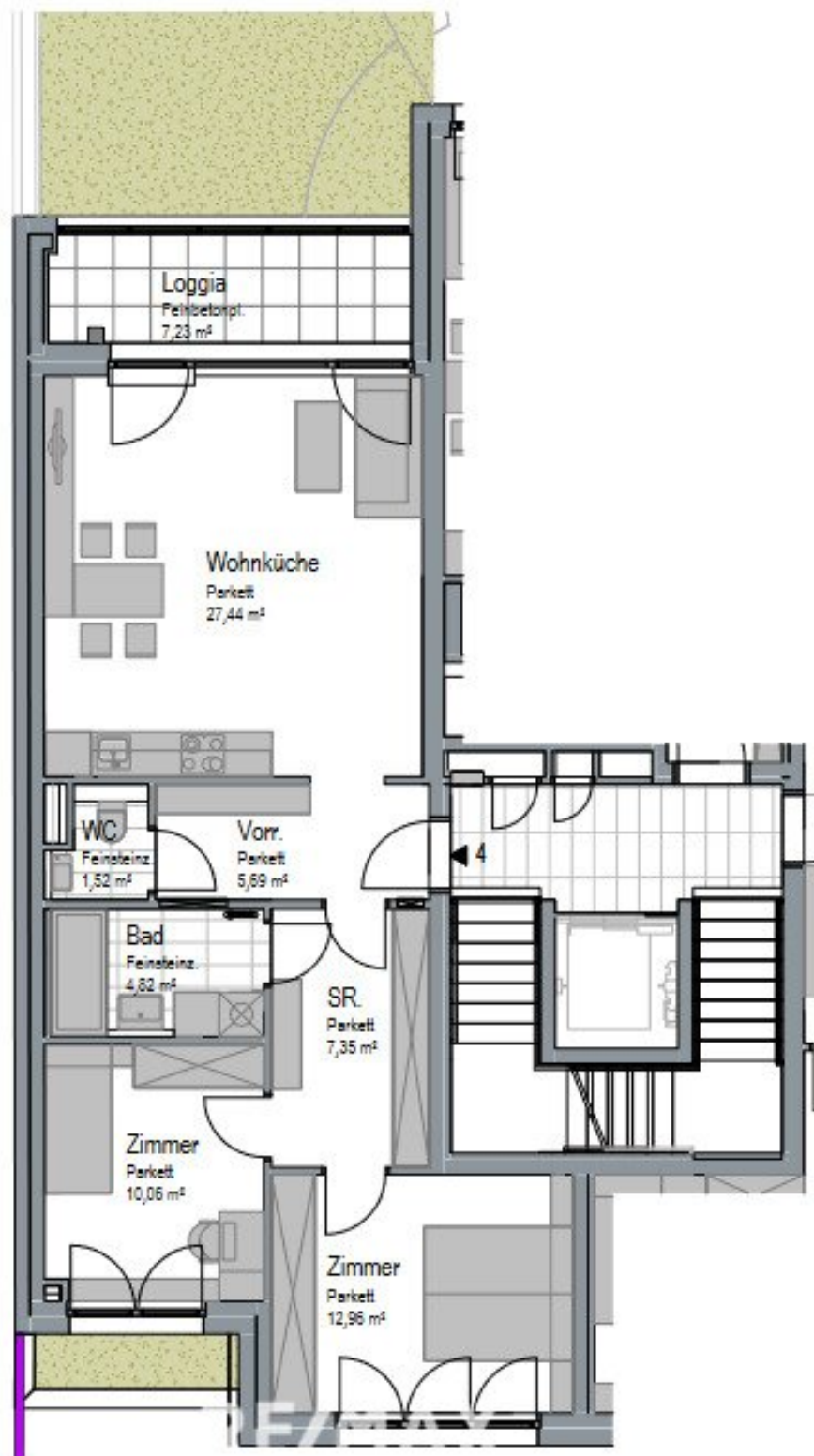








RE/MAX





# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Stil, Licht und Leichtigkeit

Diese stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung vereint modernes Design, intelligente Raumaufteilung und höchste Bauqualität. Sie ist weit mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Hier trifft zeitlose Eleganz auf gelebte Wohnfreude – Provisionsfrei.

## Licht, Raum & Lebensqualität

Wohn- & Essbereich:

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche. Bodentiefe Fenster lassen das Tageslicht tanzen und schaffen ein Gefühl von Weite. Ob gemütliches Frühstück, gesellige Abende oder entspannte Stunden zu zweit – dieser Raum passt sich Ihrem Leben an.

Schlafzimmer:

Zwei helle, ruhige Zimmer bieten Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Vielseitig und wandelbar, so wie das Leben selbst.

Badezimmer:

Fein abgestimmte Materialien, großformatige Fliesen und hochwertige Armaturen vereinen Funktionalität und Design. Die elegante Badewanne lädt zum Entspannen ein – Ihr persönlicher Rückzugsort nach einem langen Tag.

Loggia:

Die großzügige, überdachte Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie. Hier wird aus einer Tasse Kaffee ein kleines Ritual – umgeben von Pflanzen, Sonne und frischer Luft.

## Qualität, die man spürt

Edler Echtholzparkett, Fußbodenheizung und modernste Fenstertechnik schaffen ein angenehmes Raumklima und ein unvergleichliches Wohngefühl.

Nachhaltige Bauweise, energieeffiziente Haustechnik und niedrige Betriebskosten machen dieses Zuhause ebenso wertbeständig wie zukunftssicher.

### **Ein Zuhause, das bleibt**

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Design und Wertbeständigkeit – ideal für alle, die mehr suchen als nur vier Wände. Ein Zuhause mit Charakter, das lange Freude schenkt – Provisionsfrei und bezugsfertig.

### **Einziehen. Wohlfühlen. Ankommen.**

Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten!

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.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap