

PROVISIONSFREI! VORSORGE MIT STIL UND SUBSTANZ!



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 1609/46251

**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: | 54,00 m ² |
| Nutzfläche: | 60,00 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 4,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 34,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74 |
| Kaufpreis: | 343.850,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 4.983,33 € |
| Betriebskosten: | 87,00 € |
| USt.: | 8,70 € |

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön

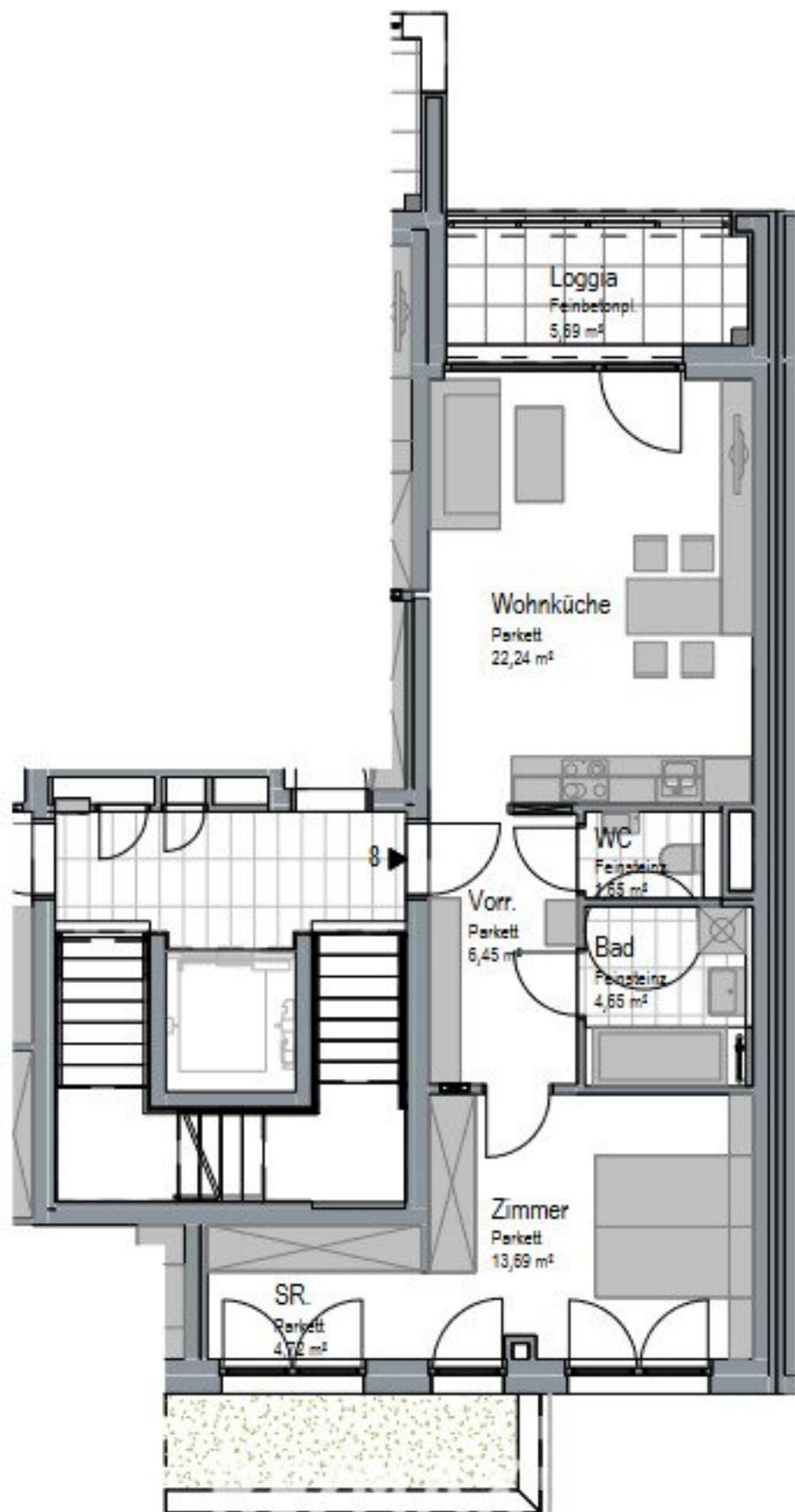
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung mit rund 61 m² Wohnfläche vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und ein behagliches Wohngefühl. Sie ist nicht nur ein stilvoller Lebensraum für Paare und kleine Familien, sondern auch eine zukunftssichere Kapitalanlage mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial und ausgezeichneter Vermietbarkeit.

Wohnkomfort mit Stil

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 25 m² große Wohn- und Essbereich, dessen bodentiefe Fenster den Raum mit Licht und Leichtigkeit erfüllen. Hier verschmelzen modernes Design, Funktionalität und Atmosphäre – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Zwei separat begehbarer Schlafzimmer schaffen Flexibilität für jede Lebenssituation – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die uneinsehbare Loggia (ca. 8 m²) – ein privater Rückzugsort im Freien, der das Wohnerlebnis harmonisch erweitert.

Abgerundet wird das Raumkonzept durch ein elegantes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum – bis ins Detail durchdacht und hochwertig umgesetzt.

Key Facts

- Wohnfläche: ca. 61 m² – optimal geschnitten, gefragt bei Paaren & Familien
- Wohn-/Essbereich: ca. 25 m² – offen, hell & großzügig
- Zwei Schlafzimmer: separat begehbar & vielseitig nutzbar
- Loggia: ca. 8 m² – uneinsehbar & privater Freiraum
- Erstbezug: hochwertig, modern & sofort beziehbar
- Energieeffizienz: Liftwärmepumpe & Solaranlagen für niedrige Betriebskosten

Ein Standort, der Eigennutzer und Anleger gleichermaßen überzeugt – mit nachhaltiger Vermietbarkeit und stabilem Wertentwicklungs потенциал.

Investment mit Perspektive

Attraktive Lage & optimale Anbindung – sichern langfristige Nachfrage

Moderne, energieeffiziente Ausstattung – schafft Zukunftssicherheit

Durchdachte Grundrisse & hohe Wohnqualität – garantieren Wertbeständigkeit

F

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