

**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

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	343.850,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.983,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,00 €
<b>USt.:</b>	8,70 €

## Ihr Ansprechpartner

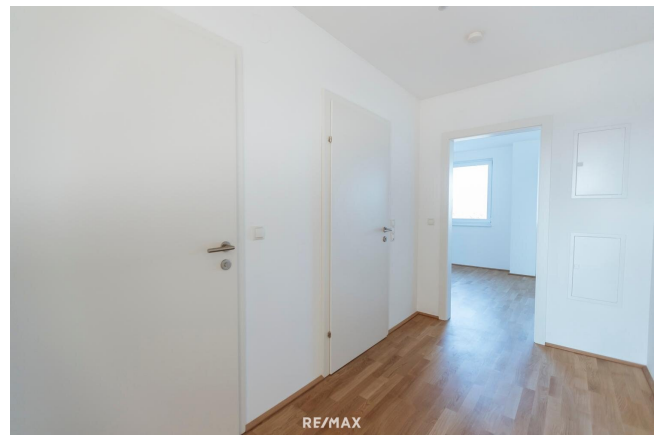


### Jochen Schön

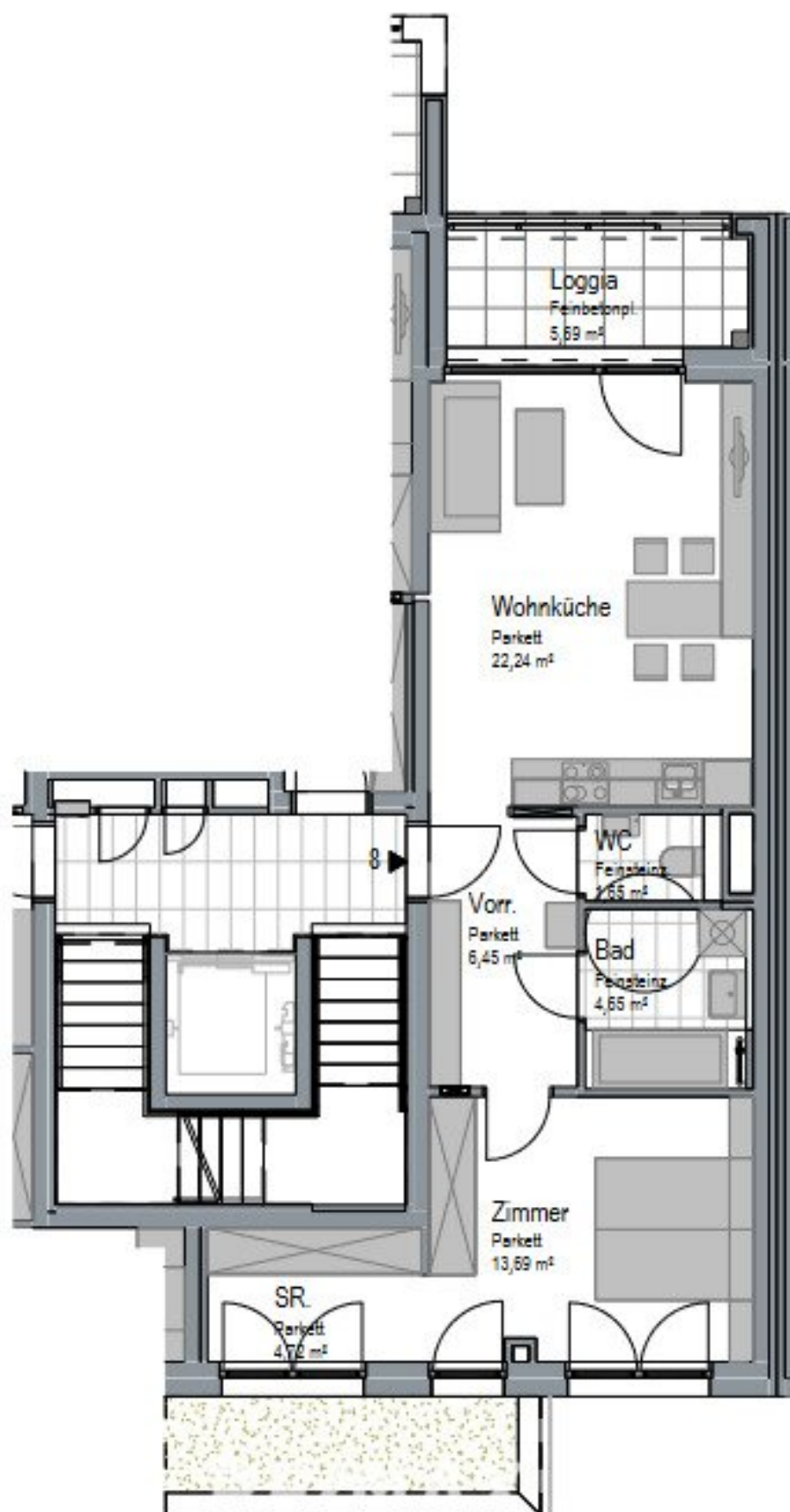
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung mit rund 61 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 begehbare Schlafzimmer schaffen Flexibilität für jede Lebenssituation – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die uneinsehbare Loggia (ca. 8 m<sup>2</sup>) – 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 m<sup>2</sup> – optimal geschnitten, gefragt bei Paaren & Familien
- Wohn-/Essbereich: ca. 25 m<sup>2</sup> – offen, hell & großzügig
- Zwei Schlafzimmer: separat begehbar & vielseitig nutzbar
- Loggia: ca. 8 m<sup>2</sup> – 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 Wertentwicklungspotenzial.

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