

PROVISIONSFREI! QUALITÄT TRIFFT RENDITE



Wohn- Essbereich

Objektnummer: 1609/46253

**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:	64,00 m ²
Nutzfläche:	71,00 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:	365.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.140,85 €
Betriebskosten:	105,00 €
USt.:	10,50 €

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

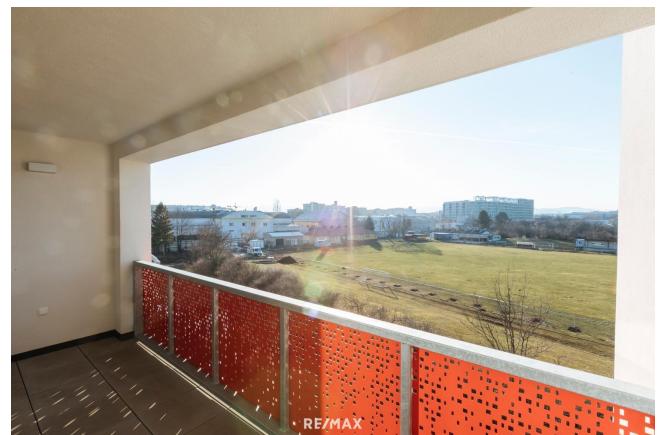




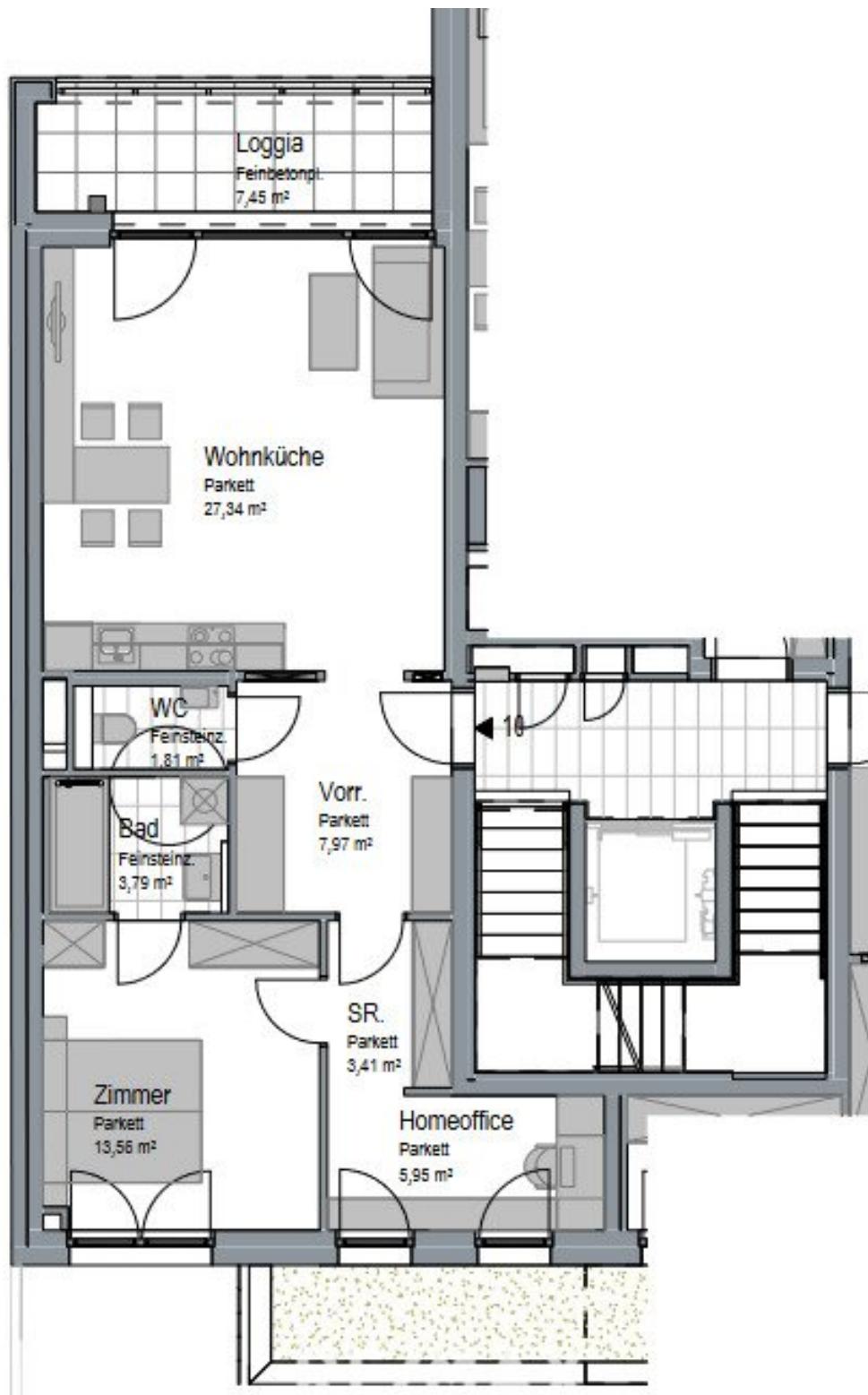
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



Objektbeschreibung

In einem architektonisch anspruchsvollen Neubauprojekt, das modernes Design mit nachhaltiger Bauweise vereint, erwartet Sie diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Homeoffice-Bereich.

Im 3. Obergeschoss gelegen, überzeugt sie durch lichtdurchflutete Räume, klare Linien und ein Wohngefühl, das Stil, Komfort und Werthaltigkeit harmonisch verbindet – ein Zuhause mit Investmentcharakter und Zukunftspotenzial.

Wohnen mit Konzept & Raumgefühl

Auf rund 63,8 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Grundriss, der Funktionalität, Design und Wohlfühlatmosphäre perfekt vereint:

Wohn-Essbereich: Das Herzstück der Wohnung – offen, hell und einladend. Kochen, Genießen und Entspannen verschmelzen zu einem modernen Lebensraum mit hoher Mietattraktivität.

Loggia: Überdachte Freifläche für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende im Freien – ein echter Mehrwert für Lebensqualität und Vermietbarkeit.

Homeoffice-Bereich: Flexibel nutzbarer Raum – ideal für Arbeiten, Gäste oder kreative Entfaltung.

Schlafzimmer: Zwei ruhige Rückzugsorte, die Komfort und Geborgenheit bieten – perfekt für Paare oder kleine Familien.

Ausstattung – Qualität, die überzeugt

- Edles Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung und -kühlung für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über
- Stilvolle Design-Bäder mit hochwertigen Armaturen und großformatigen Fliesen
- Elektrische Raffstores/Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Vorbereitung für eine maßgeschneiderte Einbauküche

- Energieeffiziente Haustechnik mit Liftwärmepumpe & Solaranlage – nachhaltig, sparsam und zukunftssicher

Investition mit Perspektive

Ein modernes Wohnkonzept, eine gefragte Lage und hochwertige Bauqualität schaffen die Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage mit:

Langfristiger Vermietbarkeit

Stabiler Wertentwicklung

Attraktiver Rendite

Hier investieren Sie nicht nur in Quadratmeter –

sondern in bleibende Wohnqualität, Energieeffizienz und Zukunftssicherheit.

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