

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 / m ² : | 5.140,85 € |
| Betriebskosten: | 105,00 € |
| USt.: | 10,50 € |

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön

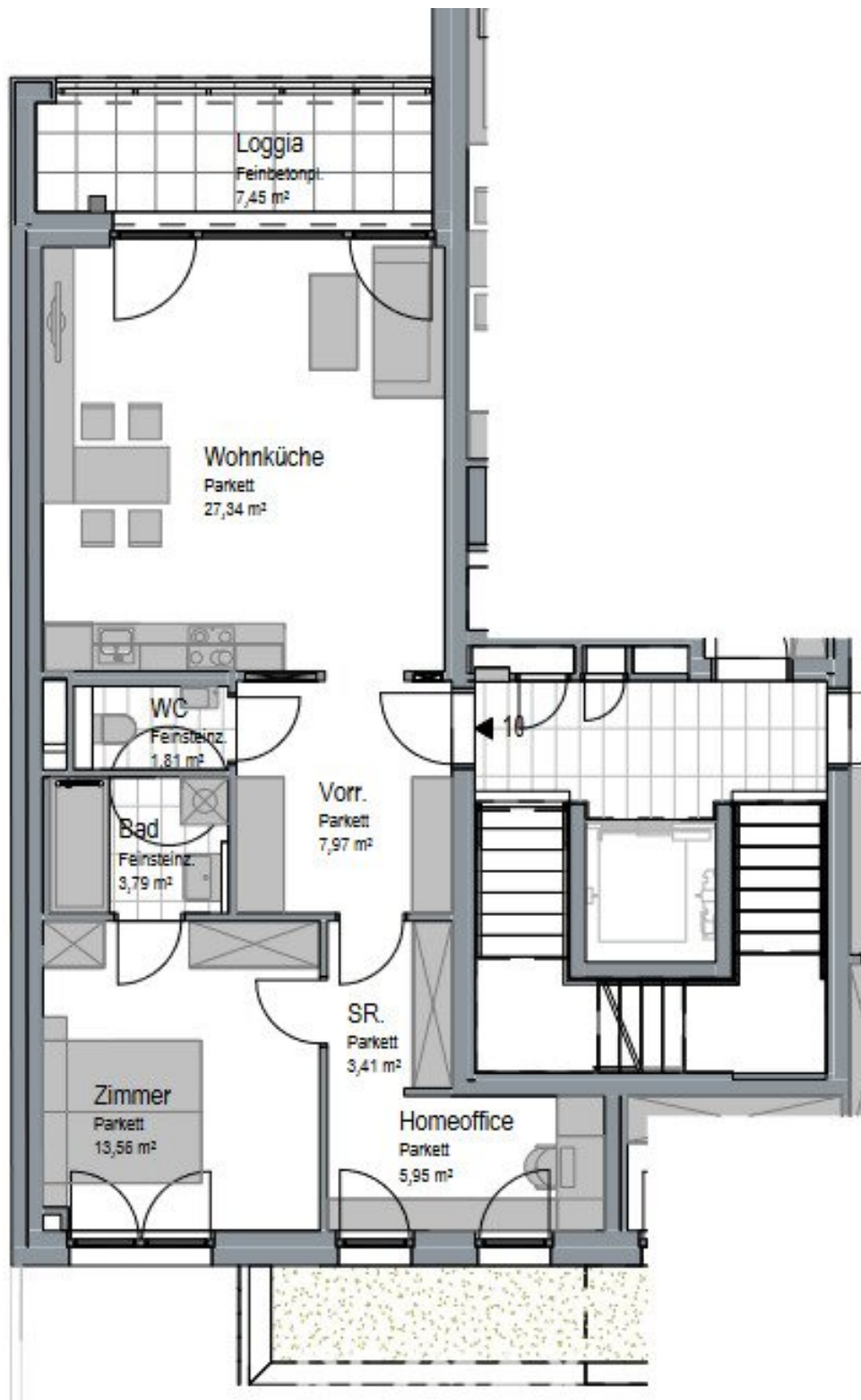
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







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