# Smarte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia beim frechen FRANZ!



Fassade, Visualisierung

Objektnummer: 291096

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Franz-Parsche-Gasse Wohnung - Etage

Österreich 1230 Wien

2024

Projektiert Neubau 60,03 m<sup>2</sup> 60,03 m<sup>2</sup>

3 1 1

B 40,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,64 429.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Tatiana Sagmeister**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH Passauer Platz 6 1010 Wien















#### TOP 10. 2. Obergeschoss

#### Eckdaten

Wohnräume:	60,03 m <sup>2</sup>
SUMME	60,03 m <sup>2</sup>
Loggia	9,11 m <sup>2</sup>
Balkon	6.90 m <sup>2</sup>





Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten. **Objektbeschreibung** 

In der zweiten Etage des Wohnprojekts frecher FRANZ! erwartet Sie eine charmante, effizient

geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die mit einer großzügigen Außenfläche, gut nutzbarer Wohnfläche und cleverer Raumaufteilung überzeugt. Ideal für Paare, Singles mit

Homeoffice-Bedarf oder Anleger, die eine praktisch und ruhig gelegene Wohnung mit

moderner Planung suchen.

Die Highlights von Top 10:

• Wohnküche (ca. 23,67 m²) - großzügiger, offener Bereich für Kochen, Essen &

Wohnen mit Zugang zur Loggia

• Zimmer 1 (ca. 10,39 m²) – ruhig gelegen, ideal als Schlafzimmer

• Zimmer 2 (ca.12,98 m²) – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

• Loggia (ca. 9,11 m²) + Balkon (ca. 6,90 m²) - bietet viel Platz für Entspannung im

Freien, Pflanzen oder Outdoor-Office

• Badezimmer (ca. 5,36 m²) – mit Wanne, Waschbecken & WM-Anschluss

Separates WC – praktisch für den Alltag

Abstellraum (ca. 1,80 m²) – zusätzlicher Stauraum

• Vorraum (ca. 3,98 m²) – mit ausreichend Platz für Garderobe

Gesamtwohnfläche: ca. 60,03 m²

Loggia: ca. 9,11 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 6,90 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 429.000.-

Dank des ausgewogenen Grundrisses, der getrennt begehbaren Räume und der großen Außenbereich bietet Top 10 viel Lebensqualität auf überschaubarer Fläche – perfekt für den urbanen Lebensstil mit Anspruch an Freiraum und Funktionalität.

## Weitere Informationen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <5.750m Höhere Schule <6.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

# Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.750m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap