

**Familien aufgepasst: Moderner Erstbezug (provisionsfrei)
in attraktiver Lage**



Objektnummer: 1939/215593

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,22 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

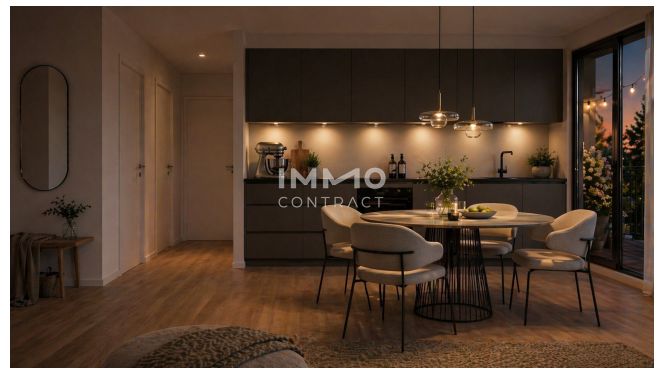
Ihr Ansprechpartner

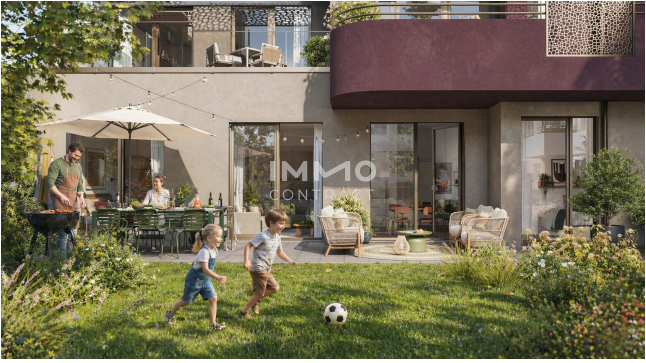


Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.

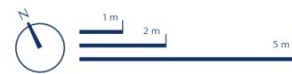
Zwei bis Neun

Gatterederstraße 2
1230 Wien



TOP 10		HAUS B	
1. OBERGESCHOSS			
WOHNFLÄCHE	96,48 m ²		
ZIMMER	4		
BALKONFLÄCHE	17,33 m ²		
EINLAGERUNGSRAUM NR.	62	2,22 m ²	
KAUFPREIS	599.000,- €		

- ✕ GESCHIRRSPÖLERANSCHLUSS
- ✦ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊠ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUWHÖHE



Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Ausführungsplanung und Bautoleranzen geringfügig ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Maßmöbeln nicht geeignet (dazu sind Naturmaße erforderlich). Die Einrichtung ist symbolhaft dargestellt. Die im Lieferumfang enthaltene Ausstattung ist der gültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände ist den Ausführungsplänen zu entnehmen. Haushaltsrechsikymbole und Sanitärgegenstände sind nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Lage der Revisionsöffnungen sowie Situierung der Zähler und Ventile nach technischem Erfordernis. Änderungen infolge Behördenauflage, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten (gültiger Letztstand).

Swietelsky AG, Tuchlauben 11/15, A - 1010 Wien, T +43 1 58021-1717, wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem **sonnigen, südwestseitigen Wohn-Essbereich** und direktem Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Nachmittage und gesellige Abende.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Besonders komfortabel: **Zwei Badezimmer** sorgen für **höchsten Wohnstandard**. Das Master-Bad verfügt über eine Dusche und ein integriertes WC, das zweite Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein **separates Gäste-WC** zur Verfügung.

Ein **praktischer Abstellraum** in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss bietet wertvollen Stauraum. In der **Wohnküche** werden die Anschlüsse für eine Kücheninsel vorbereitet – perfekte Voraussetzungen für kommunikatives Kochen und gesellige Stunden.

Ein ideales Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen.

Interesse? Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap