Provisionsfrei & NEU: Moderner Erstebzug mit Top-Grundriss und großem Balkon



Objektnummer: 1939/215165

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:	81,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

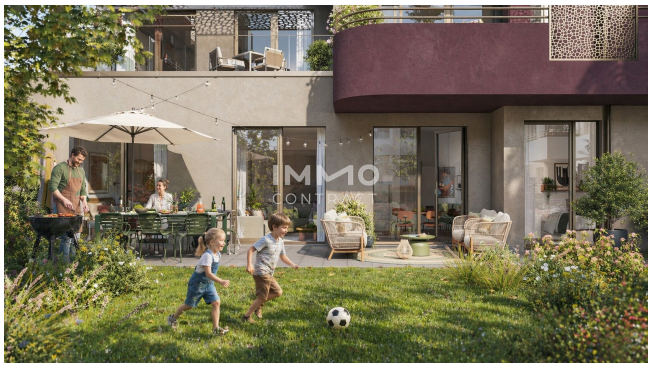
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.














CAFE DOMMAYER
DOMMAYER
CAFE
DOMMAYER

Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 13	HAUS B
2. OBERGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	81,48 m²
ZIMMER	3
BALKONFLÄCHE	15,89 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 59	3,73 m²
KAUFPREIS	499.000,- €

- GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUMHÖHE



Objektbeschreibung

Diese **charmante 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einer **idealen Raumaufteilung**, **großzügigen Freiflächen** und einer besonders **ruhigen Lage** innerhalb des Projekts.

Bereits das einladende **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz für **Garderobe und Schränke** und schafft einen angenehmen Empfangsbereich. Sämtliche Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar – ein durchdachtes Wohnkonzept, das Funktionalität und Komfort perfekt verbindet.

Das **geräumige Elternschlafzimmer** lädt zum Entspannen ein, während das knapp **13 m² große zweite Zimmer** flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Herzstück der Wohnung ist die **lichtdurchflutete Wohnküche** mit angrenzender Speis, die zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das **großzügige Badezimmer** verfügt über eine **Dusche** und viel Platz für den täglichen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC.**

Ein besonderes Highlight ist die komplette **Ausrichtung** der Wohnung in den ruhigen **Innenhof** des Projekts. Der fast **16 m² große Balkon** bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Der integrierte **Pflanztrog** sorgt zudem für eine grüne Wohlfühloase direkt vor Ihrer Tür und bringt Natur in den Wohnalltag.

Jetzt anfragen, schon bald Ihren Besichtigungstermin vereinbaren und nächstes Jahr in Ihr neues Zuhause einziehen!

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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 <2.000m

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