

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



**Objektnummer: 1939/215165**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 13

HAUS B

2. OBERGESCHOSS

WOHNLÄCHE	81,48 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
BALKONFLÄCHE	15,89 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 59	3,73 m <sup>2</sup>
KAUFFREIS	499.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✱ KÜHLSTRANKANSCHLUSS
- ⊞ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUWHÖHE



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### 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