

**NEU & komplette Ruhelage: Hofseitiger  
Zweizimmer-Erstbezug (provisionsfrei)**



**Objektnummer: 1939/215151**

**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>	56,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,59 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>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

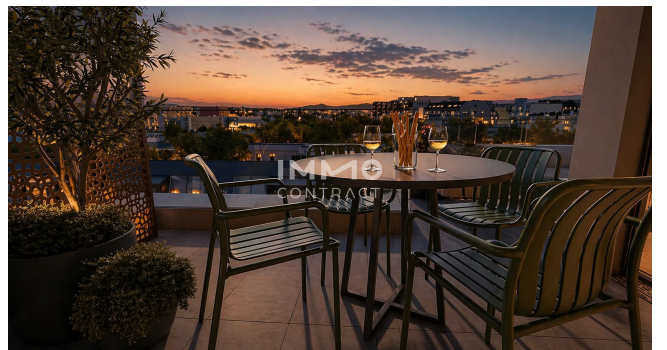


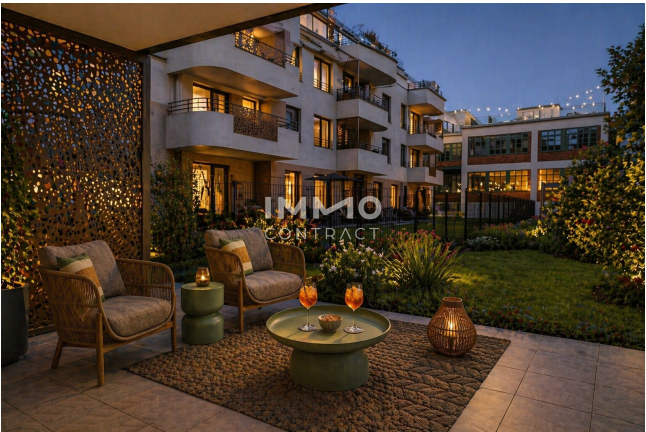
**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







Wohnen zwischen  
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 20

HAUS B

3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	56,32 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
LOGGIAFLÄCHE	5,02 m <sup>2</sup>
BALKONFLÄCHE	6,21 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 42	3,59 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	369.000,- €

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



## Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer **gemütlichen und zugleich großzügigen Wohnküche**, in der sich dank der durchdachten Größe sogar ein kleiner Arbeitsplatz ideal integrieren lässt.

Sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer besteht direkter Zugang zur Loggia bzw. zum Balkon. Mit über **11 m<sup>2</sup> Freifläche** genießen Sie hier ausreichend Platz, um Sonne und frische Luft zu tanken. Die **südostseitige Ausrichtung** sorgt dabei für angenehmes, helles Wohnambiente.

**Perfekt für Singles oder Paare, die Wohnkomfort mit einem großzügigen Außenbereich verbinden möchten.**

**Darf ich Ihnen mehr über das Projekt verraten? Fragen Sie direkt an um weitere Informationen vorab zu bekommen!**

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](http://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 <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