

**Provisionsfreier Neubau-Erstbezug mit viel Abendsonne  
(Top-Ausstattung, Top-Preis)**



**Objektnummer: 1939/215110**

**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>	75,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,05 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>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

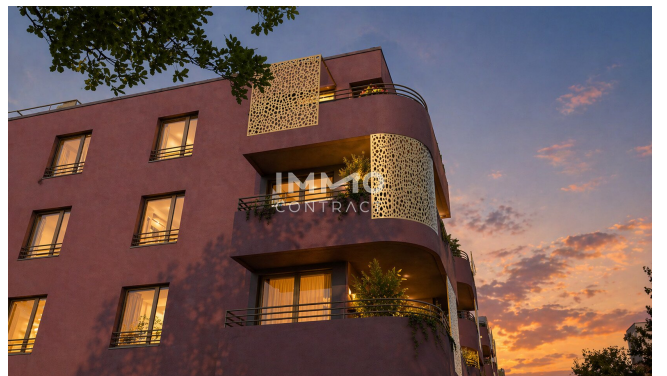


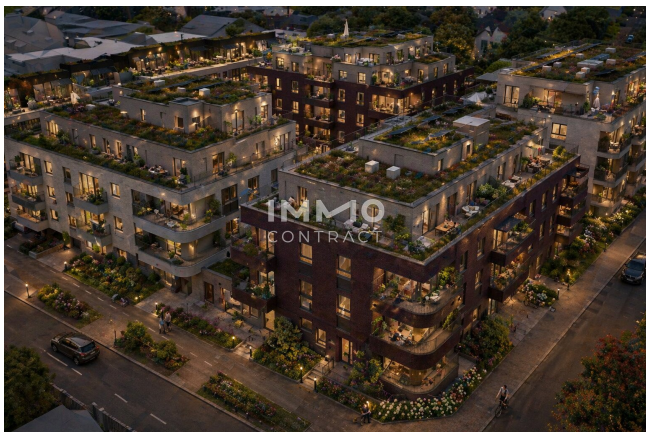
**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

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 11

HAUS B

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	75,21 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
LOGGIAFLÄCHE	3,16 m <sup>2</sup>
BALKONFLÄCHE	7,29 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM NR. 61	3,05 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	479.000,- €

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



## Objektbeschreibung

In einer besonders lebenswerten und ruhigen Wohngegend von Atzgersdorf gelangt diese **attraktive 3-Zimmer-Balkonwohnung** im Erstbezug zum Verkauf. Die moderne Neubauwohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung** und ein angenehmes Wohnambiente – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die das Leben im Grünen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohn-Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die westseitige Ausrichtung eine besonders freundliche und helle Atmosphäre schafft. Von hier aus – ebenso wie von einem Schlafzimmern – gelangen Sie direkt auf den über 10 m<sup>2</sup> großen Balkon. Diese durchgehende Verbindung von Innen- und Außenraum sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist modern und funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Handwaschbecken sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Abstellraum im Wohnungsverband mit ca. 2,75 m<sup>2</sup> bietet wertvollen Stauraum und rundet das Raumangebot optimal ab.

**Besonders hervorzuheben ist der vollständig hofseitig ausgerichtete Balkon:** Absolute Ruhe, viel Privatsphäre und die angenehme Nachmittagssonne machen diesen Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase – perfekt zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Stunden im Freien.

Sichern Sie sich schon heute diese hochwertige Neubauwohnung und freuen Sie sich auf Ihren Einzug im Spätsommer 2027!

**Haben Sie Lust bekommen? Fragen Sie gerne direkt an, um weitere Informationen zu erhalten!**

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