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



Objektnummer: 1939/215110

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:	75,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



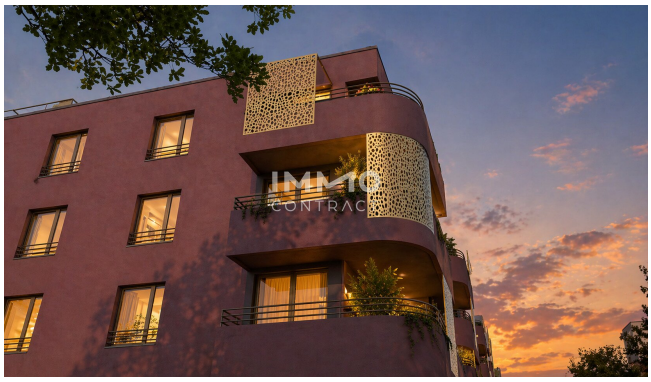
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










CAFE DOMMAYER
DOMMAYER
CAFE
DOMMAYER
C.Stadler/Bwag





Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 11	HAUS B
2. OBERGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	75,21 m²
ZIMMER	3
LOGGIAFLÄCHE	3,16 m²
BALKONFLÄCHE	7,29 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 61	3,05 m²
KAUFPREIS	479.000,- €

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



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 einemSchlafzimmern – gelangen Sie direkt auf den über 10 m² 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 m² 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

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