

**Keine Provision: Neu, modern und so durchdacht!**



**Objektnummer: 1939/163417**

**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>	73,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,51 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>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

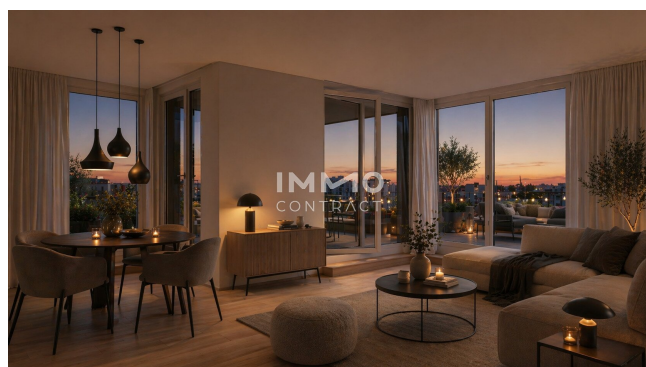


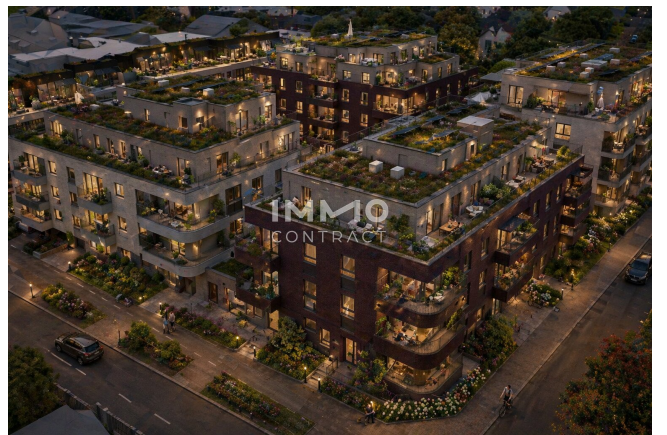
**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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







C.Stadler/Bwag

LAGE TOP 19 | HAUS E



TOP 19



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und hochwertigem Neubaukomfort. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, über 27 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich, der durch seine Süd- und Ostausrichtung den ganzen Tag über von natürlichem Licht profitiert. Von hier gelangen Sie direkt auf den rund 14 m<sup>2</sup> großen Balkon, dessen integrierter Pflanztrug Raum für Ihre persönliche Grünoase bietet.

Die beiden nahezu gleich großen Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere bei Besuch. Praktische Stauräume bieten sowohl der rund 2 m<sup>2</sup> große Abstellraum in der Wohnung als auch ein ca. 2,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Freuen Sie sich auf modernes Wohnen in einem hochwertigen Neubau und sichern Sie sich schon jetzt diese Traumwohnung. Der Erstbezug erfolgt im Sommer des nächsten Jahres – die perfekte Gelegenheit, frühzeitig Ihr neues Zuhause zu planen!

**Interesse? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

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