

Provisionsfrei Wohnen im City Garden: Top Infrastruktur, attraktiver Grundriss, Neubau



Objektnummer: 1939/163458

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:	70,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



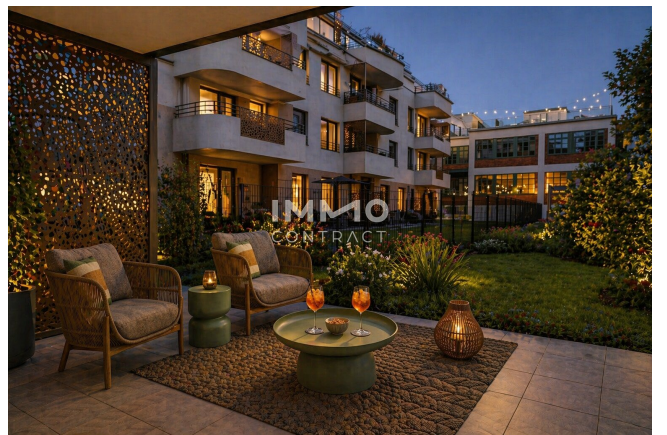
Alexandra Kraus

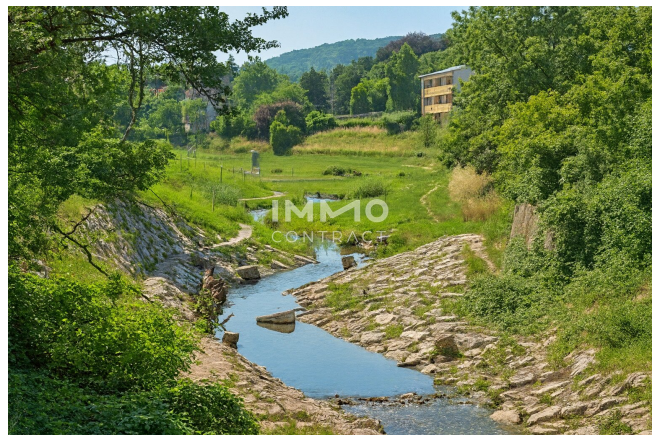
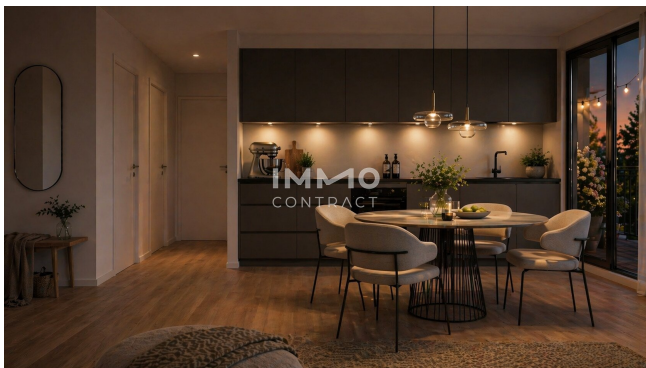
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







Objektbeschreibung

Diese **moderne und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss, hochwertigem Wohnkomfort** und einem **großzügigen Balkon** als perfekter Erweiterung des Wohnraums.

Die **sonnige Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum ca. 15,6 m² großen **Südbalkon**. Attraktive Fassaden-Lochblech-Elemente sorgen dabei für angenehmen Sonnen- und Sichtschutz und verleihen dem Außenbereich ein modernes Ambiente. Ein integrierter **Pflanztrog** lädt dazu ein, frische Kräuter, Blumen oder kleine Gemüsepflanzen selbst anzubauen.

Zwei gut aufgeteilte Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – eines davon ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet und eignet sich ideal als Rückzugsort. Das **moderne Badezimmer** mit über 5,7 m² verfügt über eine **Dusche** sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet dadurch zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **praktischen Abstellraum** mit 1,84 m² sowie ein **separates WC** mit eigenem Handwaschbecken.

Besonders hervorzuheben ist der offene und intelligente Grundriss: Auf knapp 70 m² Wohnfläche wurde jeder Quadratmeter optimal genutzt und schafft trotzdem ein großzügiges, angenehmes Wohngefühl.

Jetzt diese außergewöhnliche Wohnung sichern und modernes Wohnen mit viel Licht und Freiraum genießen!

Darf ich Ihnen mehr über das Projekt und die Wohnung erzählen? 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

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