

**Infrastruktur TOP, Grundriss TOP, Lage TOP, Preis TOP:  
Neubau-Erstbezug beim Rosenhügel**



**Objektnummer: 1939/163462**

**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>	69,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,68 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>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

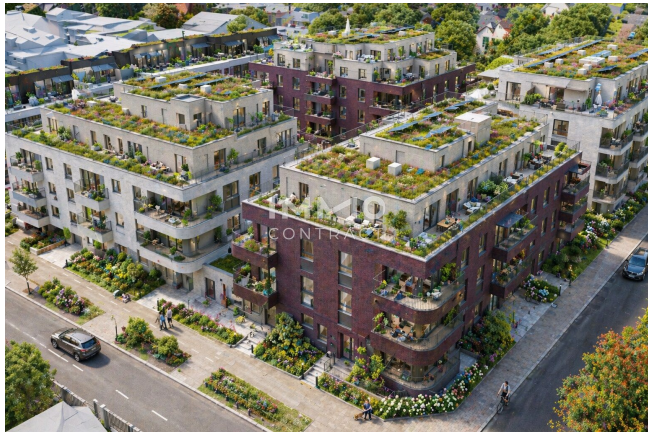
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







LAGE TOP 11 | HAUS E



## Objektbeschreibung

Diese gut durchdachte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer **optimalen Raumaufteilung** und bietet ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Funktionalität und Komfort legen.

Der gemütliche Wohnbereich mit moderner **Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich ein **praktischer Abstellraum** (ca. 2 m<sup>2</sup>), der zusätzlichen Stauraum für den Alltag schafft. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen **Balkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das **geräumige Badezimmer** ist mit einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchtrockner ausgestattet und bietet damit hohen Wohnkomfort. Ein **separates WC** mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort – besonders angenehm, wenn Gäste zu Besuch sind.

Abgerundet wird das Angebot durch weiteren Stauraum im ca. 4,7 m<sup>2</sup> großen Einlagerungsraum im Keller.

**Jetzt zugreifen und sich diesen attraktiven Top-Preis sichern – einziehen und wohlfühlen!**

**Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Gerne übermittle ich Ihnen weiterführende Informationen!**

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.

### 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