

## Neubau-Erstbezug im Dachgeschoß im Herzen von Atzgersdorf (provisionsfrei)



**Objektnummer: 1939/163437**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	45,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,87 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>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

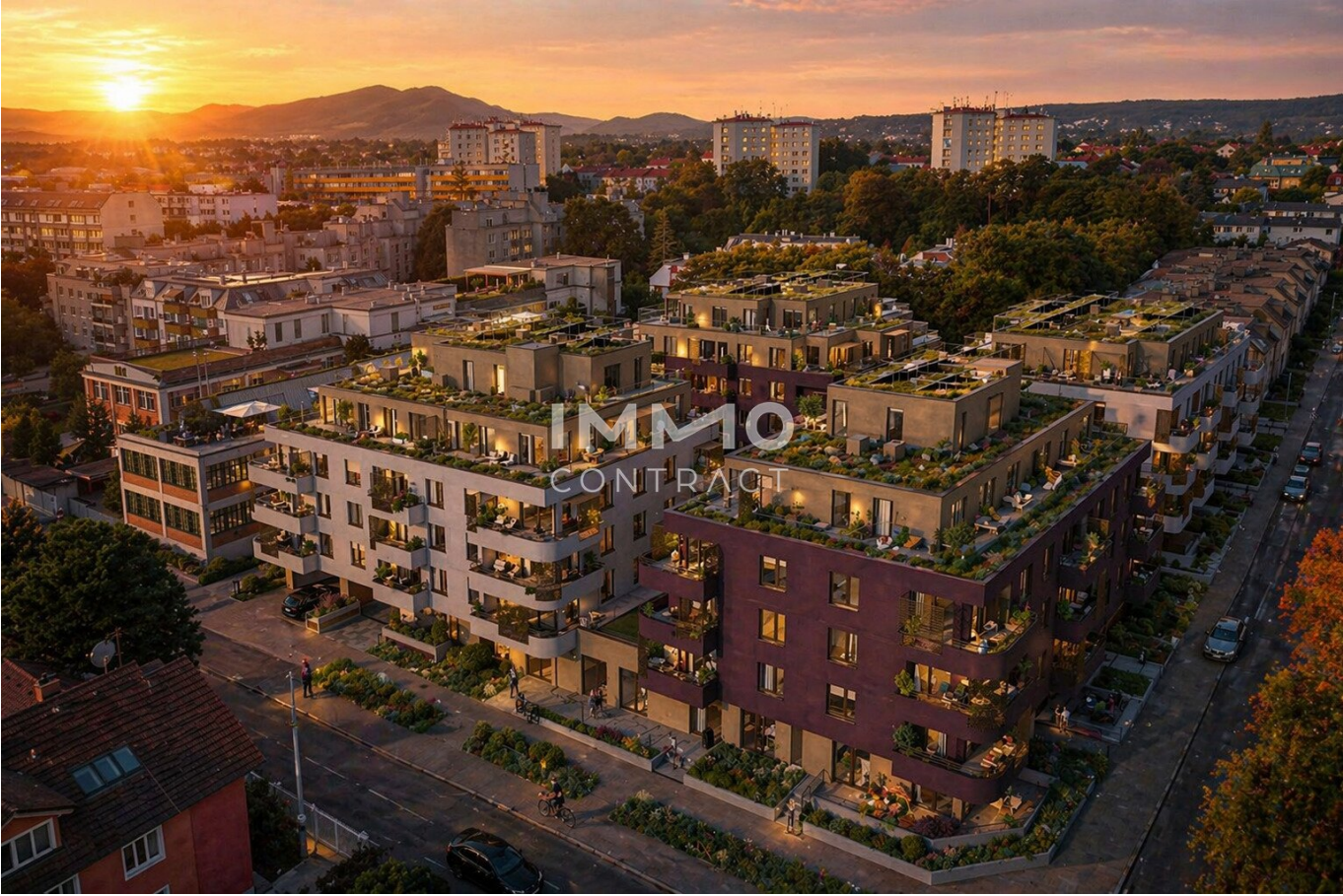
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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







LAGE TOP 36 | HAUS D



## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung begeistert mit einer außergewöhnlichen Terrasse von rund 17 m<sup>2</sup>, die von sämtlichen Wohnräumen aus direkt erreichbar ist und zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft. Ob entspanntes Frühstück, gesellige Abende oder einfach ein Platz zum Durchatmen – hier genießen Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Der gemütliche Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Besonders praktisch ist die Vorbereitung für eine Kücheninsel, die zum kommunikativen Treffpunkt des Zuhauses werden kann.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes En-Suite-Badezimmer mit Dusche und sorgt damit für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein separates WC rundet das durchdachte Raumkonzept ab.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen neben der Stützkühlung moderne Klima-Splitgeräte, die auch an heißen Sommertagen für wohltuende Abkühlung sorgen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Einlagerungsraum mit knapp 4 m<sup>2</sup>, der wertvollen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

Sichern Sie sich jetzt diese Traumimmobilie und freuen Sie sich auf modernes Wohnen mit viel Freiraum und Komfort!

**Jetzt anfragen und gleich persönlichen Termin vereinbaren!**

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