

## **Baubeginn erfolgt: Leistbares Eigentum beim Rosenhügel (Neubau, Erstbezug)**



**Objektnummer: 1939/163316**

**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>	72,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,99 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>	429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

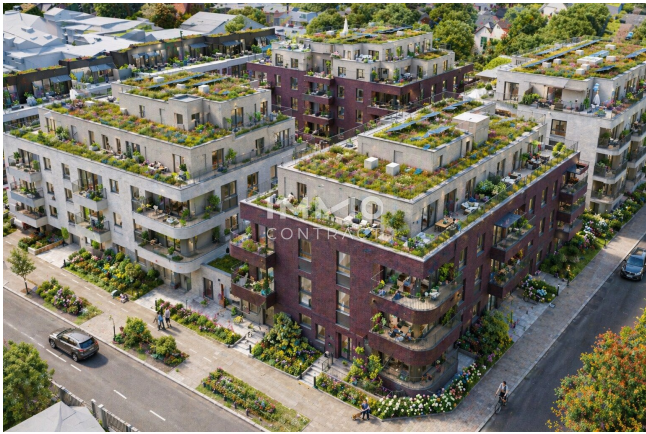
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

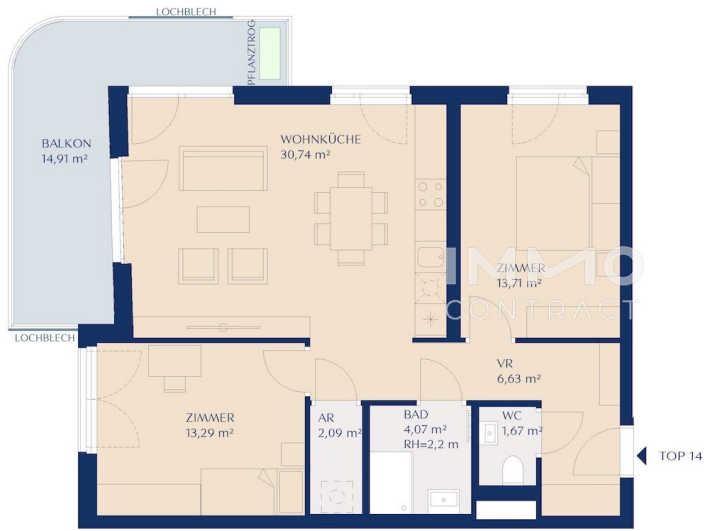
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







LAGE TOP 14 | HAUS D



## Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss, helle Räume** und eine **hochwertige Ausstattung**. Gelegen im 2. Liftstock, bietet sie ein angenehmes Wohngefühl für Paare, Kleinfamilien oder alle, die zusätzlichen Platz für Homeoffice und Gäste schätzen.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, **lichtdurchflutete Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum rund **15 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Zwei nahezu gleich große Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich.

Das stilvolle Badezimmer ist mit hochwertiger Sanitärausstattung von **Laufen und Grohe** ausgestattet und verfügt über eine komfortable Dusche sowie einen Handtuchrockner, der zusätzlich zur **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme sorgt. Ein **separates WC** mit eigenem Handwaschbecken erhöht den Wohnkomfort – besonders praktisch bei Besuch.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein ca. 2 m<sup>2</sup> großer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss sowie ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil**.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Wohnen mit Komfort, Funktionalität und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**Wollen Sie mehr wissen? Ich freue mich über 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.

### 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