Provisionsfreier Neubau-Erstbezug mit viel Ruhe & Sonne (Baubeginn erfolgt)



Objektnummer: 1939/163322

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:	77,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	475.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

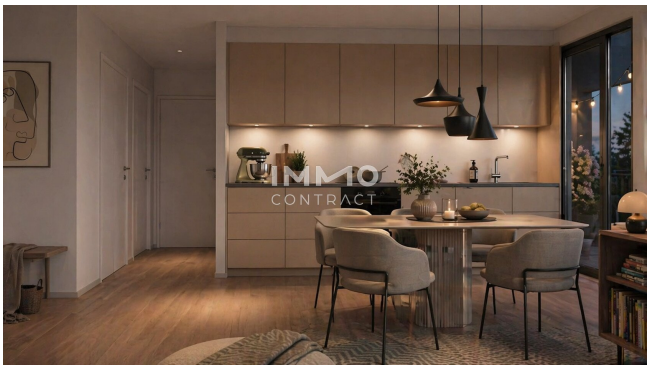


Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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










CAFE DOMMAYER
DOMMAYER
CAFE
DOMMAYER
C.Stadler/Bwag





LAGE TOP 13 | HAUS D







Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung im **2. Liftstock** eines modernen Neubauprojekts überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine besonders attraktive Ausrichtung.

Das absolute Highlight ist die rund **32 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche**, die sich zur ruhigen Innenhofseite mit gewachsenem Baumbestand orientiert. Hier entsteht eine angenehme, grüne Wohnatmosphäre. Von diesem großzügigen Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den **über 16 m² großen Balkon**, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die beiden geräumigen Schlafzimmer sind ebenfalls hofseitig ausgerichtet und bieten somit Ruhe und Privatsphäre – ideal für erholsame Nächte oder konzentriertes Arbeiten im Homeoffice.

Das Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: **Sanitärgegenstände von Laufen**, Armaturen von **Grohe**, eine komfortable Dusche, ein **Waschmaschinenanschluss** sowie ein **Handtuchtrockner** sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC mit Handwaschbecken**, was besonders bei Besuch sehr angenehm ist.

Ein praktischer **Abstellraum innerhalb der Wohnung** sowie ein zusätzlicher **Einlagerungsraum mit über 3 m² im Keller** bieten wertvollen Stauraum.

Optional besteht die Möglichkeit, einen **Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage** zu erwerben – komfortabel und sicher.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Wohnen, Ruhe und hohe Lebensqualität in einem attraktiven Neubauprojekt suchen.

Sichern Sie sich diese Traumwohnung und fragen Sie unverbindlich an, ich freue mich!

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 <2.000m

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