

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



**Objektnummer: 1939/163322**

**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>	77,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,23 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>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

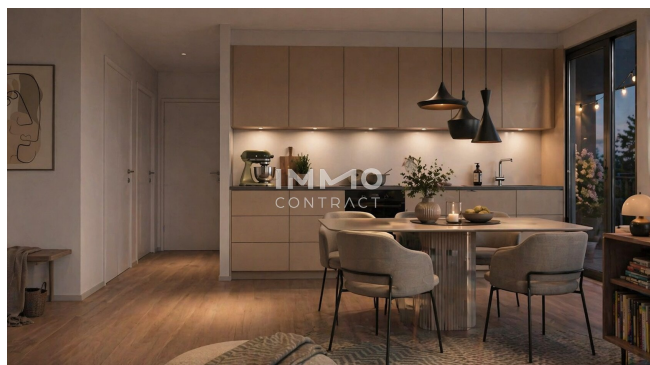


**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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







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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](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