

**Provisionsfreier Neubau-Erstbezug mit viel Ruhe & Sonne
(Baugeginn 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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * 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







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.

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