

**Exklusiver Erstbezug: Durchdachte
3-Zimmer-Balkonwohnung beim Marchfeldkanal**



Objektnummer: 1939/215159

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

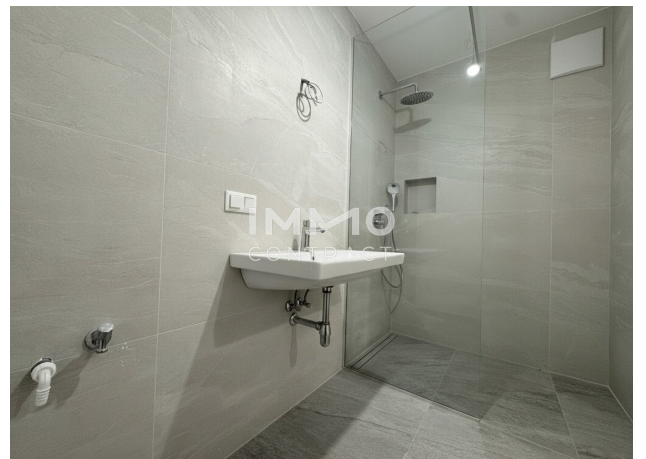
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745



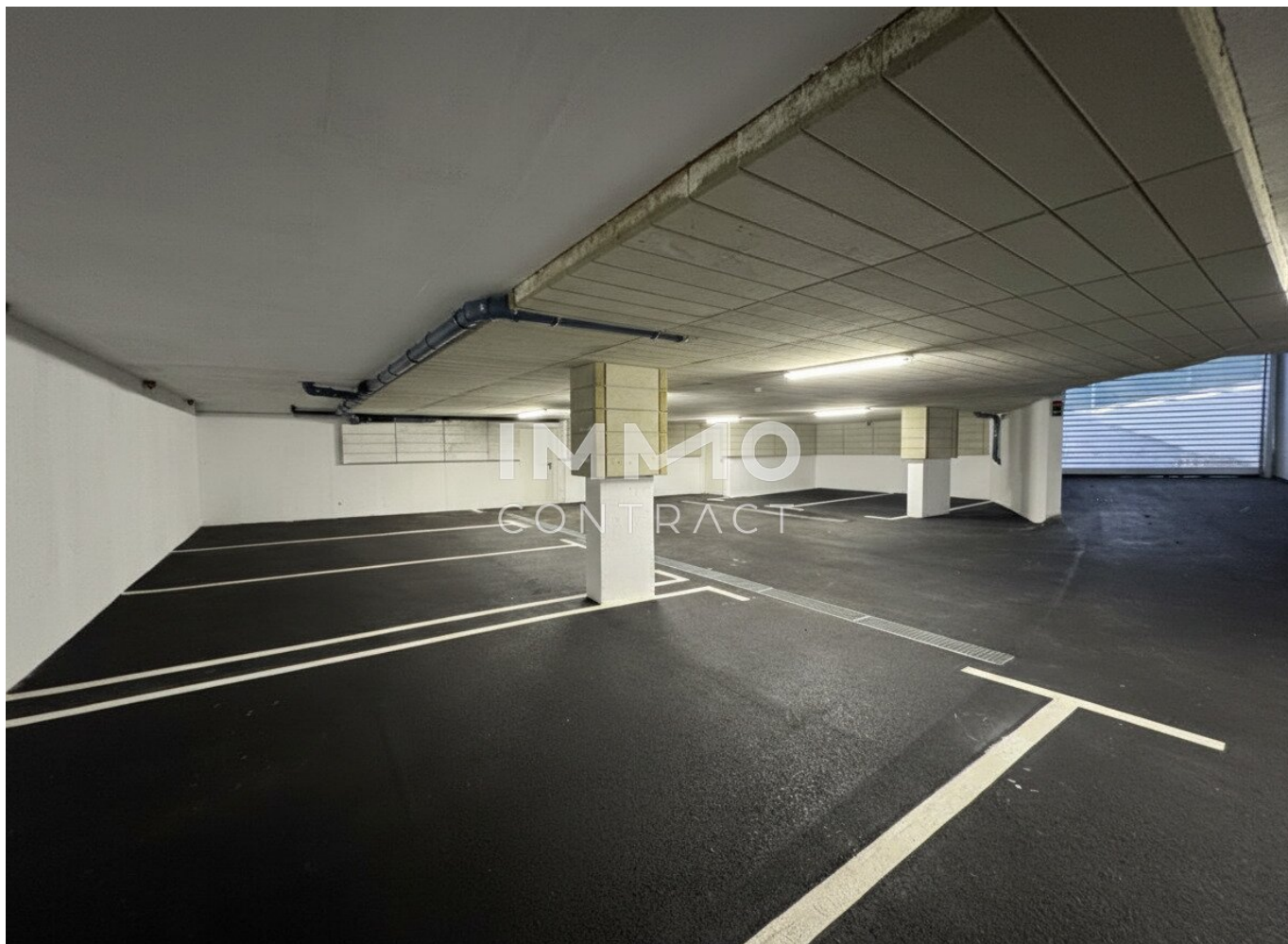
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.













OG / TOP 4

WOHNFLÄCHE	67,96 m ²
BALKON	7,48 m ²
1. WOHNKÜCHE	27,57 m ²
2. VORRAUM	7,33 m ²
3. ZIMMER 1	15,22 m ²
4. ZIMMER 2	10,29 m ²
5. WC	1,65 m ²
6. BAD	4,10 m ²
7. AR	1,80 m ²

Objektbeschreibung

Ihr Zuhause beim Marchfeldkanal

Willkommen in der **Wohnboutique Sieben** – einem **exklusiven Neubauprojekt mit 7 außergewöhnlichen Wohneinheiten**, die Individualität und architektonische Klarheit in einem stimmigen Gesamtkonzept vereinen. Jede Wohnung ist ein Unikat, verbunden durch sorgfältige Planung, hochwertige Ausführung und ein durchdachtes Wohngefühl.

Top 4 überzeugt mit viel Licht, einem schönen Balkon und einem durchdachten Grundriss – ideal für Paare und Kleinfamilien, die modernes Wohnen mit einem gemütlichen Rückzugsort verbinden möchten. Die optimal geschnittenen **68 m²** bieten mit **zwei Schlafzimmern** – eines davon ebenfalls mit direktem Zugang zum Balkon – jede Menge **Flexibilität**. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Raum für den Nachwuchs: Hier passt sich alles dem eigenen Alltag an. Das Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und ein **zusätzlicher Abstellraum** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnboutique Sieben steht für zeitgemäßes Wohnen im Erstbezug auf höchstem Niveau. Das Projekt ist bereits fertiggestellt und **sofort bezugsfertig**. Dank Vollwärmeschutzfassade, 3-fach-Isolierverglasung, moderner **Luftwärmepumpe** sowie einer **PV-Anlage** am Dach überzeugt das Gebäude auch in puncto Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Ein Aufzug mit barrierefreiem Zugang zu allen Ebenen, private Kellerabteile, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie eine hauseigene Tiefgarage runden das Angebot ab.

Ideal für Paare und Familien, die das Stadtleben schätzen, aber dennoch einen Rückzugsort zum Durchatmen suchen.

Ausstattungshighlights

- Energieeffiziente **Luft-Wärmepumpe** und **PV-Anlage** am Dach
- **Fußbodenheizung und -kühlung** mit Einzelraumsteuerung sowie Klimaanlage im Dachgeschoß
- Hochwertige Innenausstattung mit **Eichenparkettböden**
- Italienische Feinsteinzeugfliesen und Markensanitärgegenstände von Villeroy & Boch
- **3-fach-Isolierverglasung** für optimale Wärme- und Schalldämmung

- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz** (Raffstores) von Josko
- Natursteinbeläge auf den Terrassen
- Glasfaseranschluss (A1)
- Videogegensprechanlage und einbruchshemmende Wohnungseingangstüren

Ein **Tiefgaragen-Stellplatz** kann zuzüglich ab **EUR 28.000** erworben werden.

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap