

**Neu und modern: Wohnen am Park - derzeit
Kaufvertragserrichtung sparen!**



Objektnummer: 1939/162816

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	316.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202
H +43 664 6000 8202



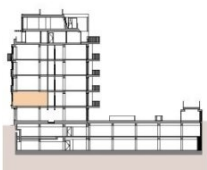
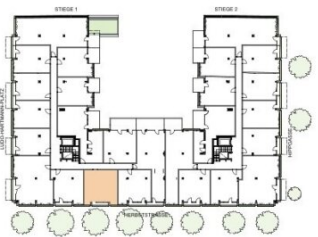
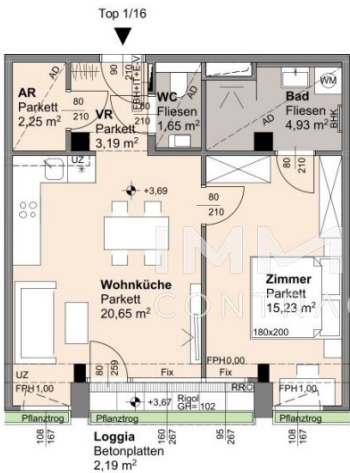
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



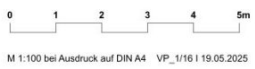
Top 16	Stiege 1
1.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 50,09 m ²
Loggia	ca. 2,19 m ²
ER	ca. 2,28 m ²
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badezimmerheizkörper
WM Waschmaschine
UZ Unterzug
EV Elektroverkleider
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggaragepöthöhe (13cm Türschwelle)
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
GH Geländehöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum
TA Taster für autom. Türöffner



Objektbeschreibung

Modern, lichtdurchflutet und perfekt geschnitten: Diese attraktive Neubauwohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage nur wenige Schritte vom beliebten 7. Bezirk entfernt.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit ihrer großzügigen Raumhöhe von rund 2,80 Metern und einem angenehmen, offenen Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist die geräumige Wohnküche, die viel Platz für Kochen, Essen und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die Küchenanschlüsse sind bereits vorbereitet, sodass Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für Erholung und verfügt zusätzlich über die Möglichkeit, einen kleinen Homeoffice- oder Arbeitsbereich einzurichten – ideal für modernes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Direkt angrenzend befindet sich das stilvolle Badezimmer mit komfortabler Dusche. Ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum im Eingangsbereich sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre in allen Wohnräumen. Die kleine Freifläche bietet den perfekten Platz für eine kurze Auszeit an der frischen Luft oder den ersten Kaffee am Morgen.

Die Lage punktet mit urbanem Lebensgefühl und ausgezeichneter Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, während der trendige 7. Bezirk praktisch nur einen Steinwurf entfernt liegt.

Besonders attraktiv: Bei rascher Kaufentscheidung können Sie die Kosten der Kaufvertragserrichtung sparen.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Wohnen, durchdachte Grundrisse und eine zentrale Lage schätzen. Schnell sein lohnt sich - 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap