

**2 Zimmer, Loggia & U4-Nähe – 6.000€ Küchengutschein +  
Nebenkosten sparen!**



Strasse\_387 WEST

**Objektnummer: 1939/162183**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	352.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

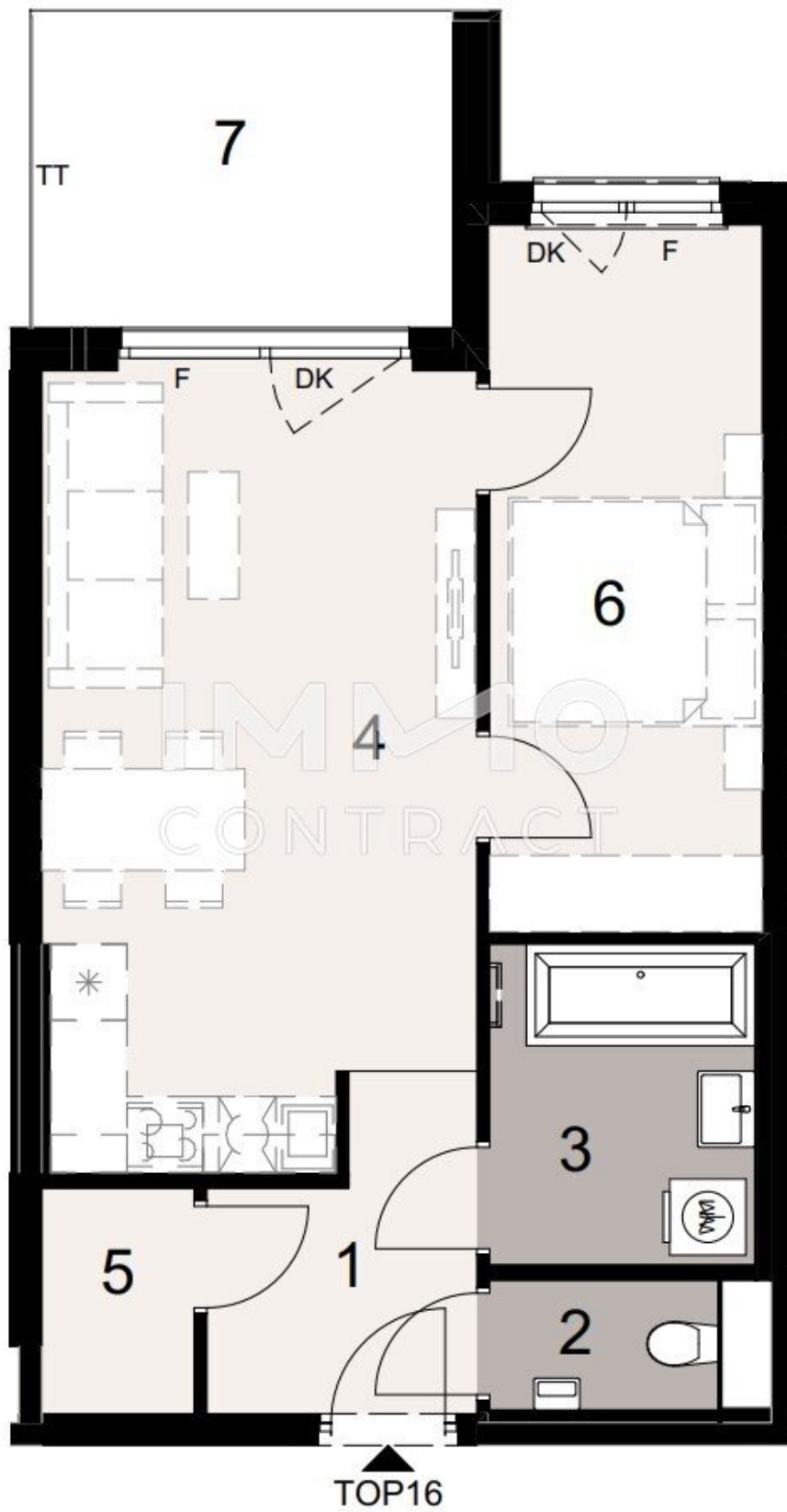
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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







## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine perfekte Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und attraktivem Preisvorteil.

Auf rund 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine helle Wohnküche als zentraler Lebensmittelpunkt, ein gemütliches Schlafzimmer sowie eine großzügige Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet. Die effiziente Raumaufteilung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Ein echtes Highlight: **Sie erhalten einen Küchengutschein im Wert von 6.000 €** – zusätzlich profitieren Sie von einer befristeten Nebenkostenersparnis. So starten Sie mit einem klaren finanziellen Vorteil.

Das Neubauprojekt steht für modernes, nachhaltiges Wohnen mit hoher Bauqualität, energieeffizienter Haustechnik und durchdachter Infrastruktur.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap