

**Neubau-Highlight: 3-Zimmer mit großem Balkon –  
Nebenkosten sparen & Küche inklusive!**



VISU\_Schlafzimmer

**Objektnummer: 1939/162265**

**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>	75,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,20 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>	590.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,30 €
<b>USt.:</b>	15,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

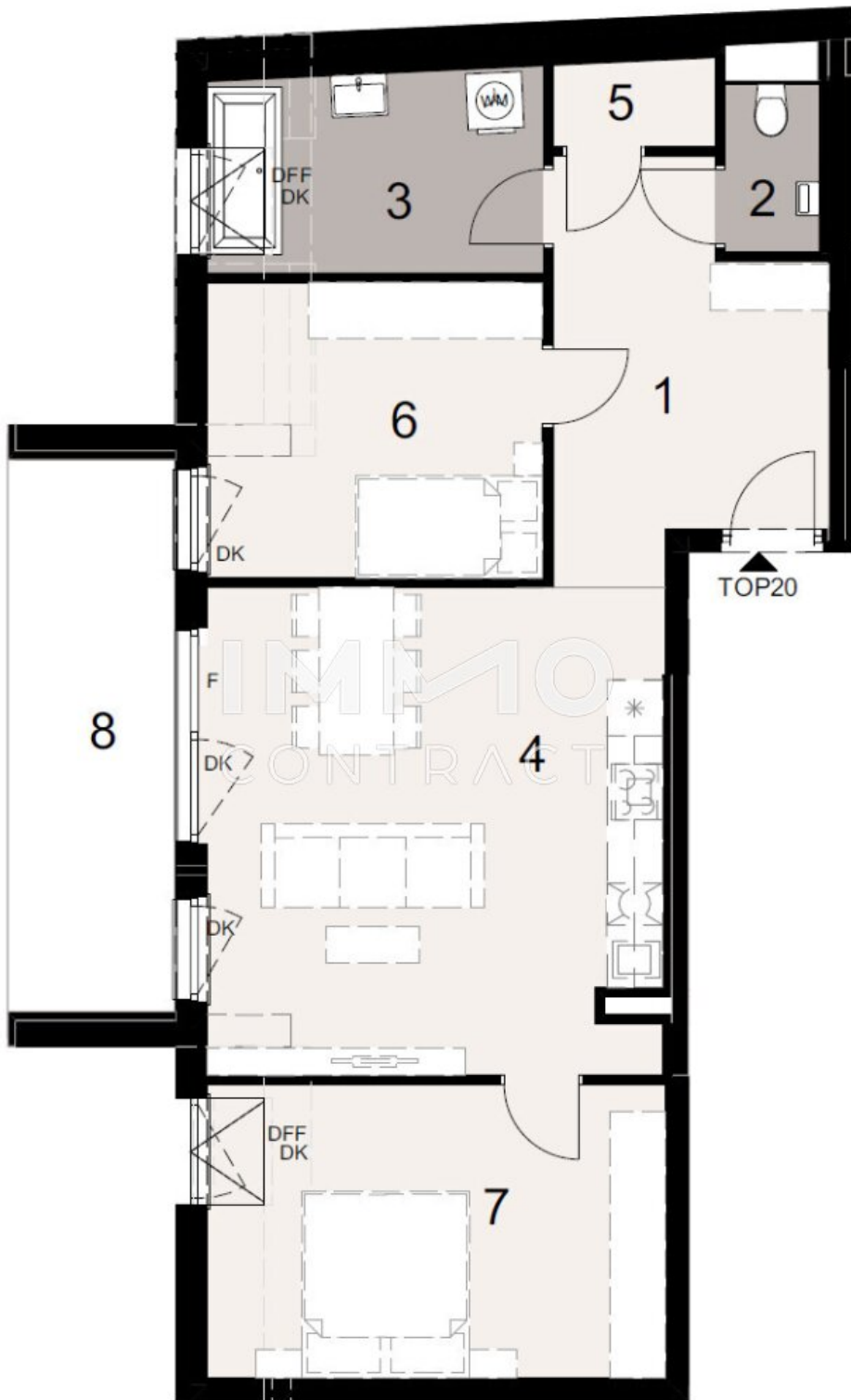
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



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







## Objektbeschreibung

### **Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon – modernes Wohnen in ruhiger Lage**

Diese hochwertig konzipierte, südseitig ausgerichtete Dachgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Raumverhältnisse und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen ein modernes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der mit Blick in den ruhigen Innenhof zum Entspannen, Verweilen und Genießen einlädt.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Das Badezimmer kann aktuell noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet werden – ob mit Badewanne oder Dusche. Ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort im Alltag.

**Ein weiterer Vorteil: Da es sich um einen Erwerb im Rahmen eines Neubauprojekts handelt, besteht derzeit noch die Möglichkeit, individuelle Ausstattungswünsche einzubringen und die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.**

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