

## Vertraserrichtung geschenkt: Dreizimmer-Gartentraum - urban und ruhig wohnen mit perfekter Infrastruktur



**Objektnummer: 1939/162948**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	47,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	539.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

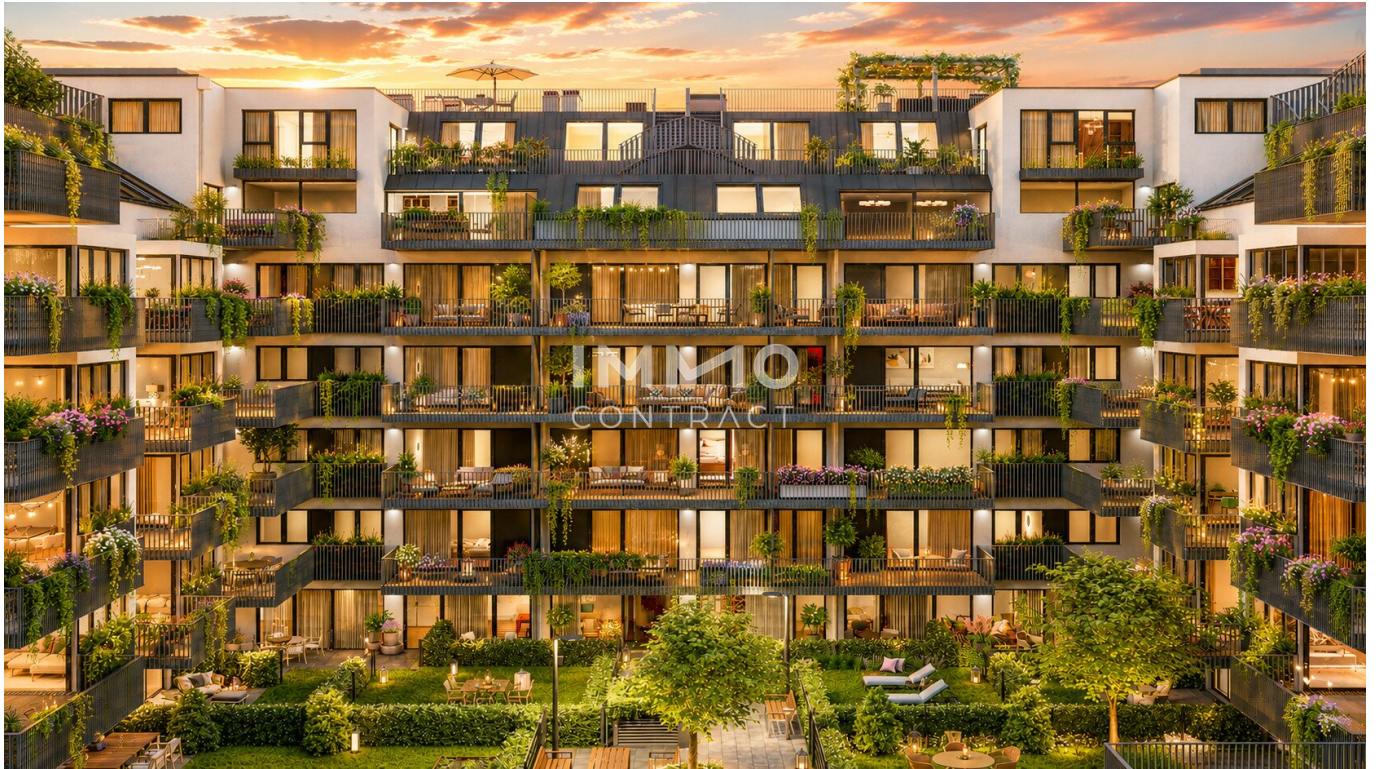
3% zzgl. 20% USt.

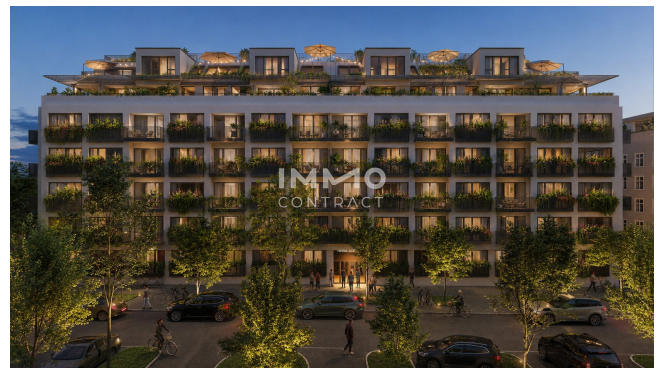
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

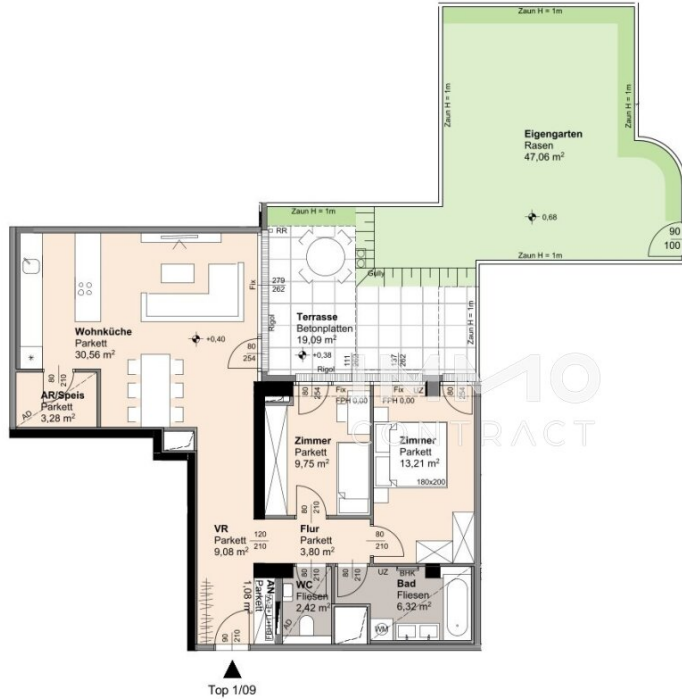
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



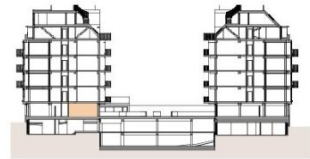




# HERBSTSTRASSE 6-10 A-1160 WIEN



Top 1/09



## Top 09 Stiege 1

ERDGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 79,50 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	ca. 19,09 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 47,06 m <sup>2</sup>
ER	ca. 2,38 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,75 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,62 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,60 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. Unveränderliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigarapethöhe
AR	Abstellraum	(43cm Türschwelle)	
BHK	Badzimmerheizkörper	RR	Regentalföhe
WM	Waschmaschine	RH	Raumhöhe
UZ	Unterzug	GH	Geländerhöhe
EV	Elektroventilator	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner	TA	Taster für autom. Türöffner



M 1:125 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_1/09 | 19.05.2025



## Objektbeschreibung

Diese hochwertig geplante **3-Zimmer-Wohnung** vereint **urbanes Lebensgefühl** mit **außergewöhnlicher Ruhe** und **großzügigen Freiflächen**. Ein Zuhause für alle, die modernen Wohnkomfort, durchdachte Grundrisse und private Außenbereiche zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt das offene und luftige Wohngefühl – nicht zuletzt dank der beeindruckenden **Raumhöhe** von ca. **2,75 m**, die den Räumen eine besondere Großzügigkeit verleiht (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken). Die harmonische Architektur und die intelligent geplante Raumaufteilung schaffen ein modernes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **geräumige Wohnküche** mit vorbereitetem Anschluss für eine Kochinsel – ideal für alle, die gerne kochen, Gäste empfangen oder das offene Wohnen genießen. Direkt angrenzend befindet sich ein **praktischer Abstellbereich**, der zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel, Haushaltsgeräte und vieles mehr bietet und so für ein angenehm aufgeräumtes Wohngefühl sorgt.

**Zwei gut aufgeteilte Schlafzimmer** eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die flexible Raumgestaltung macht diese Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien besonders attraktiv.

Ein absolutes Highlight ist der großzügige Außenbereich: Von sämtlichen Aufenthaltsräumen gelangen Sie direkt auf die ca. **19 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die nahtlos in den über **47 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** übergeht. Hier entsteht eine private grüne Oase mitten in der Stadt – perfekt für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Abende mit Freunden oder als geschützter Spielbereich für Kinder.

Auch die Ausstattung der Sanitärbereiche überzeugt auf ganzer Linie: Das modern **gestaltete Badezimmer** bietet eine **Badewanne**, einen **eleganten Doppelwaschtisch** sowie einen **Waschmaschinenanschluss** und verbindet stilvolles Design mit Alltagstauglichkeit. Das **separate WC** mit eigenem Handwaschbecken sorgt zusätzlich für Komfort – besonders angenehm bei Besuch.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen zusätzlichen **Einlagerungsraum** im Keller mit ca. 2,38 m<sup>2</sup>, der weiteren wertvollen Stauraum schafft.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus großzügigem Freiraum, urbaner Lage und ruhigem Wohnkomfort – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Darf ich Ihnen einen persönlichen oder virtuellen Termin anbieten, um das Projekt vorzustellen? Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

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 <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