

**Viel Sonne, kompakter Grundriss, optimale
Verkehrsanbindung nahe 7. Bezirk (NEU)**



Objektnummer: 1939/162632

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:	43,34 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	321.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202



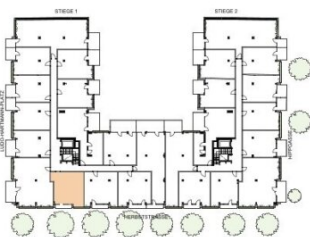
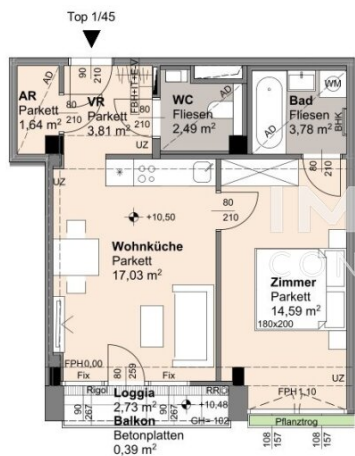
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Top 45	Stiege 1
3.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 46,07 m²
Loggia	ca. 2,73 m²
Balkon	ca. 0,39 m²
ER	ca. 2,33 m²
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 Badkammerheizkörper
WM Waschmaschine
UZ Unterzug
EV Elektroverkleider
FBHV Fußbodenheizungsverkleider
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

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

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/45 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte Neubauwohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung, großzügigen Fensterflächen und einer beeindruckenden Raumhöhe von rund 2,80 Metern, die für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt.

Der durchdachte Grundriss bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: Eine gemütliche Wohnküche mit bereits vorbereiteten Küchenanschlüssen bildet das Herzstück der Wohnung. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer mit Badewanne und schafft so eine besonders komfortable Wohnsituation. Ein separates WC mit Handwaschbecken, ein praktischer Abstellraum sowie ein einladender Vorraumbereich runden das Raumangebot perfekt ab.

Großflächige Verglasungen sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht und schaffen eine freundliche, sonnige Atmosphäre. Die kleine Freifläche lädt dazu ein, frische Luft zu genießen und den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Lage begeistert mit urbanem Flair und hervorragender Infrastruktur – der beliebte 7. Bezirk ist nur einen Steinwurf entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kulturangebote sowie eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonderes Highlight: Bei rascher Kaufentscheidung können Sie die Kosten der Kaufvertragserrichtung sparen!

Vereinbaren Sie noch heute einen virtuellen / persönlichen Termin und sichern Sie sich diesen attraktiven Erstbezug in gefragter Stadtlage.

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