

Hofseitige Balkonwohnung (Raumhöhe 2,85 m): Erstbezug nahe 7. Bezirk



Objektnummer: 1939/162585

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:	40,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	311.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



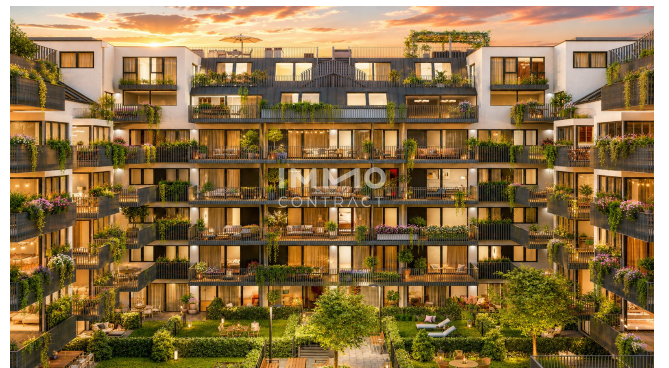
Mag. Ines Lirsch-Toifl

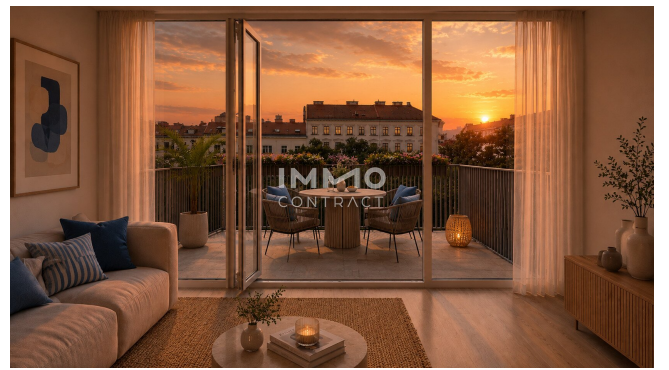
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202



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

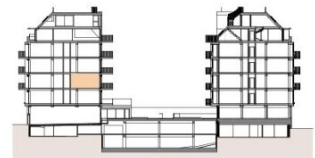
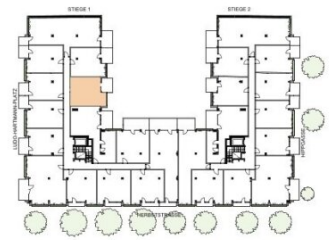
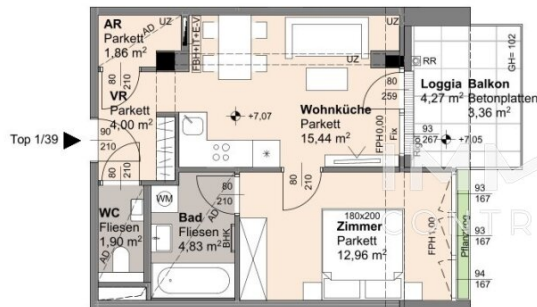
A green rectangular box containing a QR code and the website URL "www.IMMOcontract.at" with the tagline "Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften." below it.





HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



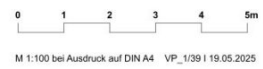
Top 39 Stiege 1

2.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 45,26 m ²
Loggia	ca. 4,27 m ²
Balkon	ca. 3,36 m ²
ER	ca. 2,20 m ²
Raumhöhe	ca. 2,85 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,70 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	FPH	Fertigarapethöhe
AR	Abstellraum	(33cm Türschwelle)	
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regentafelhöhe
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 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/39 | 19.05.2025

Objektbeschreibung

Wer modernes Wohnen mit Ruhe und hoher Wohnqualität verbinden möchte, findet hier das perfekte Zuhause. Diese attraktive Erstbezugswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Freiflächen und einer außergewöhnlichen Raumhöhe von rund 2,85 Metern, die für ein besonders luftiges und offenes Wohngefühl sorgt.

Der zentrale Wohnbereich mit offener Wohnküche bietet viel Platz zum Leben, Genießen und Entspannen. Das gemütliche Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist funktional und modern gestaltet, während das separate WC mit Handwaschbecken zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für wertvollen Stauraum. Darüber hinaus steht ein weiterer, rund 2,2 m² großer Lagerbereich im Einlagerungsraum zur Verfügung – ideal für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Ein besonderes Highlight ist die über 7,5 m² große Freifläche, die in die ruhige Innenhoflage ausgerichtet ist und zum Entspannen, Durchatmen und Genießen einlädt. Hier wohnen Sie abseits des Stadtrubels und dennoch bestens angebunden.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Design, hochwertige Neubauqualität und eine außergewöhnlich ruhige Wohnlage zu schätzen wissen.

Wollen Sie mehr erfahren? Ich erwarte gerne 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.

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