

**2 Zimmer + Freifläche & U4-Nähe – jetzt Küchenbonus!**



**Objektnummer: 1939/162256**

**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>	50,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,30 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>	351.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

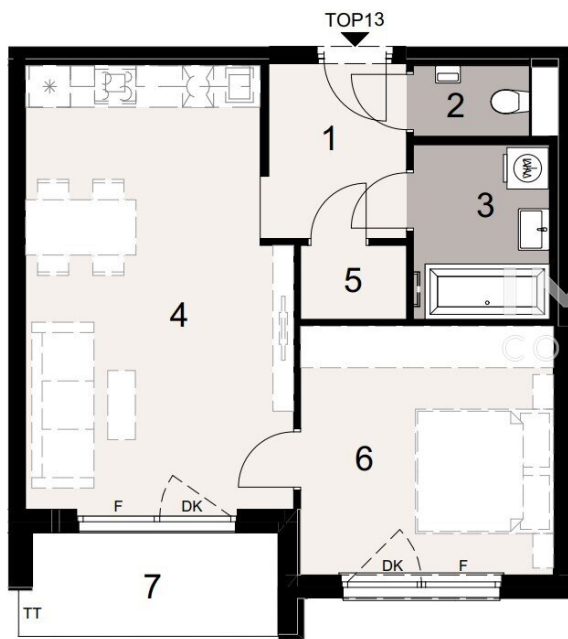


**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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



**LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN**

**1.Obergeschoss TOP 13**

1	VR	5,16
2	WC	1,71
3	Bad	4,97
4	Wohnküche	23,91
5	AR	1,64
6	Zimmer	13,19
7	offene Loggia	5,83
		<b>56,41 m<sup>2</sup></b>
8	ER	2,28

STAND August 2025



## Objektbeschreibung

### **Preiswerte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Freifläche – modernes Wohnen mit Gestaltungsspielraum**

Diese hochwertig konzipierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein zeitgemäßes Wohnkonzept.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Freifläche, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und ein offenes Wohngefühl.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung sowie erholsame Rückzugsmöglichkeiten.

Im Badezimmer besteht aktuell noch Wahlfreiheit hinsichtlich der Ausführung (Badewanne oder Dusche) – eine attraktive Möglichkeit, persönliche Wohnvorstellungen bereits in der Bauphase umzusetzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bereits im Kaufpreis inkludiert.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts und ist bequem mittels Lift erreichbar.

**Da es sich um einen Verkauf vom Plan handelt, profitieren Käufer aktuell von der Möglichkeit, Ausstattungsdetails aktiv mitzugestalten und die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu individualisieren.**

Diese Einheit eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch Anleger und vereint leistbares Wohnen mit nachhaltiger Wertbeständigkeit in einem zukunftsorientierten Wohnprojekt.

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