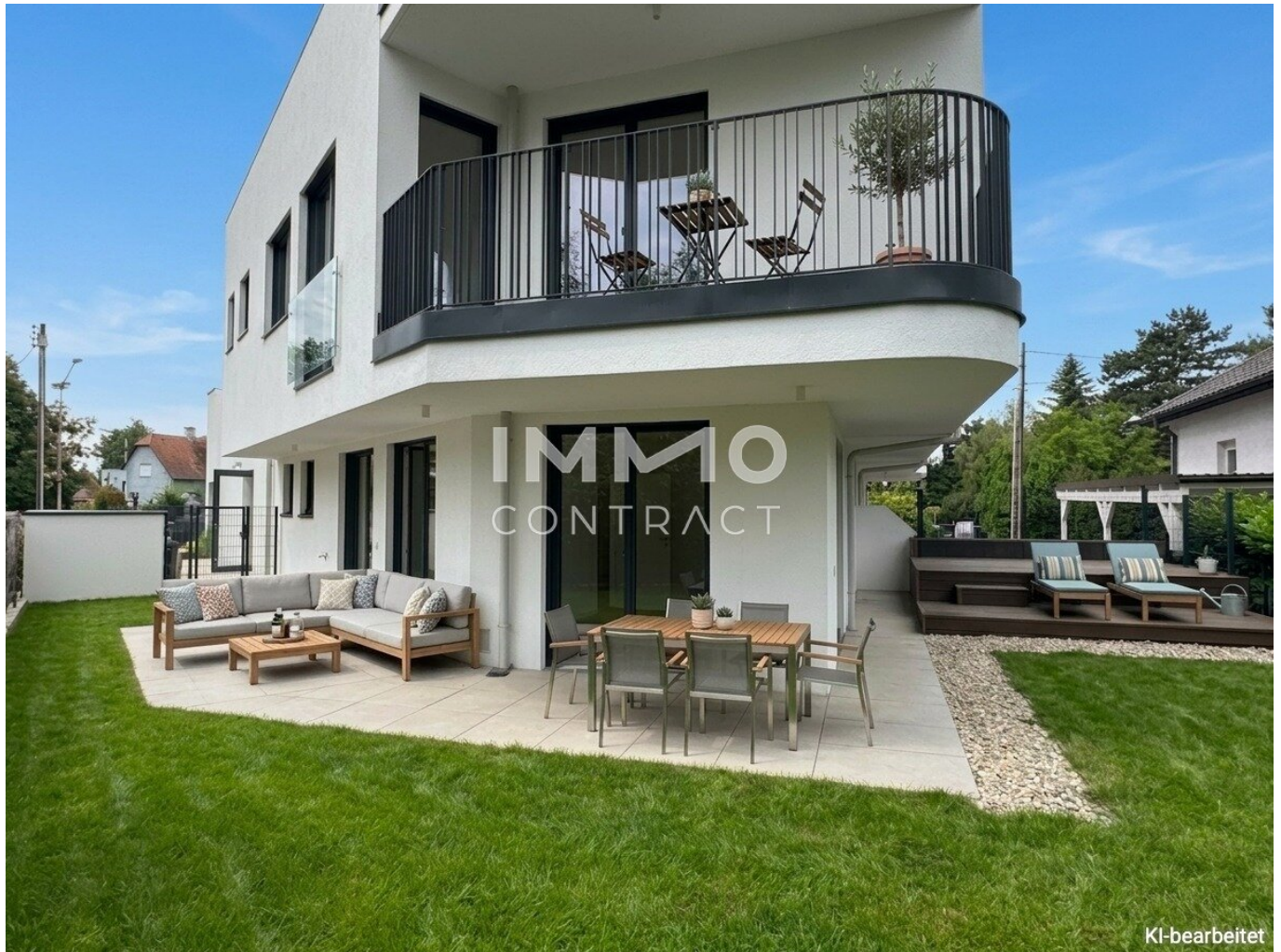


## **Gartentraum – Hochwertiger 3-Zimmer-Erstbezug in Ruhelage beim Marchfeldkanal**



**Objektnummer: 1939/215156**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                       |
| Land:                         | Österreich                                    |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                                     |
| Baujahr:                      | 2025                                          |
| Zustand:                      | Erstbezug                                     |
| Alter:                        | Neubau                                        |
| Wohnfläche:                   | 65,48 m <sup>2</sup>                          |
| Zimmer:                       | 3                                             |
| Bäder:                        | 1                                             |
| WC:                           | 1                                             |
| Terrassen:                    | 1                                             |
| Garten:                       | 93,48 m <sup>2</sup>                          |
| Heizwärmebedarf:              | <span>B</span> 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <span>A+</span> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 465.000,00 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

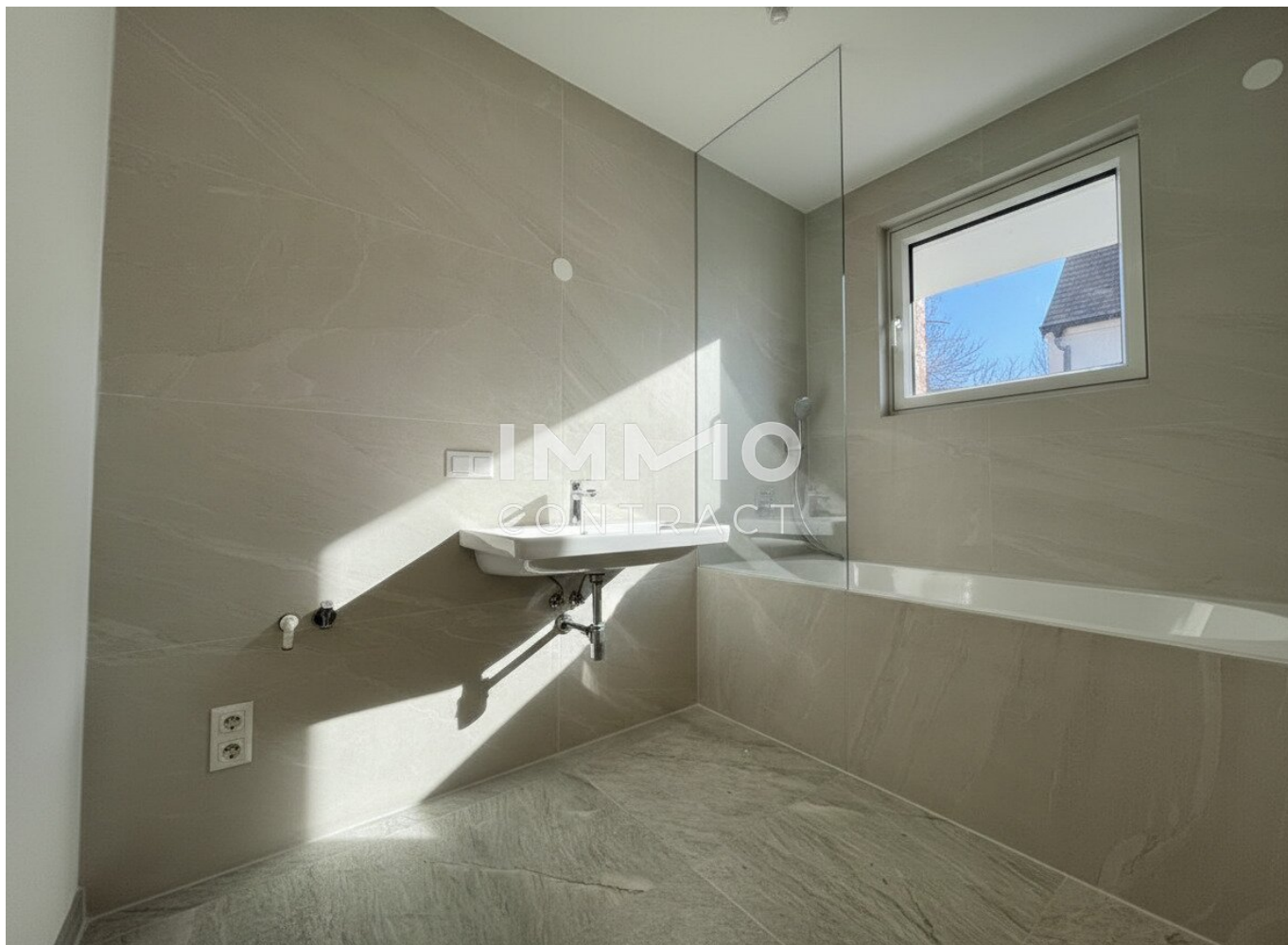
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

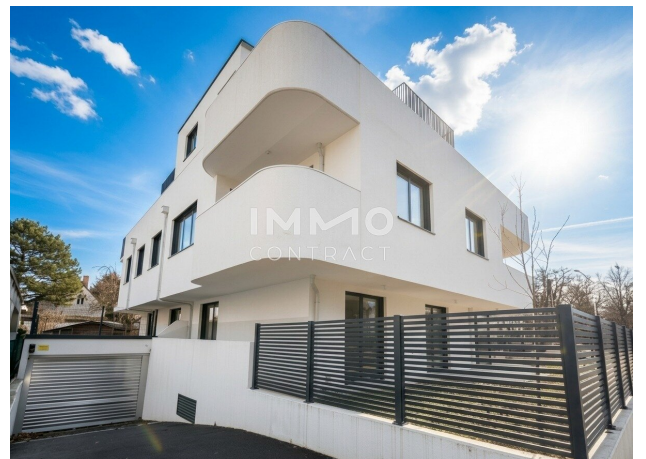


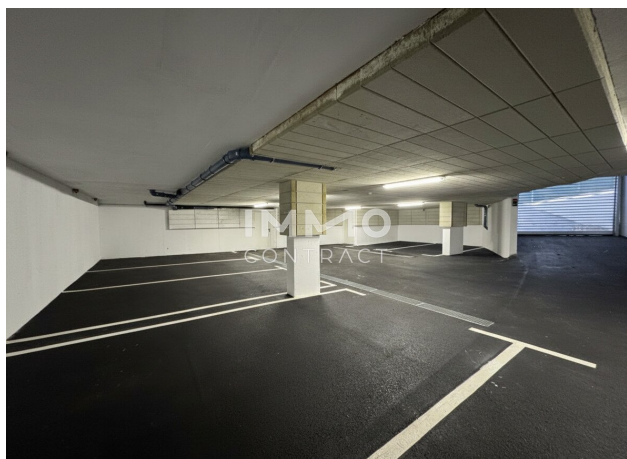
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.













# Objektbeschreibung

## Ihr Zuhause beim Marchfeldkanal

Willkommen in der **Wohnboutique Sieben** – einem **exklusiven Neubauprojekt mit 7 außergewöhnlichen Wohneinheiten**, die Individualität und architektonische Klarheit in einem stimmigen Gesamtkonzept vereinen. Jede Wohnung ist ein Unikat, verbunden durch sorgfältige Planung, hochwertige Ausführung und ein durchdachtes Wohngefühl.

**Top 1** begeistert mit einer außergewöhnlich großzügigen Freifläche: Starten Sie den Tag mit Sonne und frischer Morgenluft auf der ca. **50 m<sup>2</sup> großen Terrasse** und im **privaten Garten mit ca. 94 m<sup>2</sup>**. Die rund **66 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugen durch einen offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang ins Freie. Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer – jeweils mit Ausgang zu Terrasse und Garten – eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer mit Blick ins Grüne sowie ein separates WC runden dieses besondere Wohnangebot perfekt ab – perfekt für Pärchen und Kleinfamilien.

Die Wohnboutique Sieben steht für zeitgemäßes Wohnen im Erstbezug auf höchstem Niveau. Das Projekt ist bereits fertiggestellt und **sofort bezugsfertig**. Dank Vollwärmeschutzfassade, 3-fach-Isolierverglasung, moderner **Luftwärmepumpe** sowie einer **PV-Anlage** am Dach überzeugt das Gebäude auch in puncto Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Ein Aufzug mit barrierefreiem Zugang zu allen Ebenen, private Kellerabteile, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie eine hauseigene Tiefgarage runden das Angebot ab.

Ideal für Paare und Familien, die das Stadtleben schätzen, aber dennoch einen Rückzugsort zum Durchatmen suchen.

## Das Projekt im Überblick

- 7 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup>
- 2-5 Zimmer mit durchdachten Grundrissen
- **Großzügige Außenflächen** mit Wasseranschlüssen bei jeder Einheit
- **Hauseigene Tiefgarage** mit 7 Stellplätzen (inkl. Vorbereitung für E-Ladestationen)
- Kellerabteil zu jeder Wohnung, gemeinsamer Fahrrad- und Kinderwagenraum

- **Fertiggestellt** und bezugsbereit

### **Ausstattungshighlights**

- Energieeffiziente **Luft-Wärmepumpe** und **PV-Anlage** am Dach
- **Fußbodenheizung und -kühlung** mit Einzelraumsteuerung sowie Klimaanlage im Dachgeschoß
- Hochwertige Innenausstattung mit **Eichenparkettböden**
- Italienische Feinsteinzeugfliesen und Markensanitärgegenstände von Villeroy & Boch
- **3-fach-Isolierverglasung** für optimale Wärme- und Schalldämmung
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz** (Raffstores) von Josko
- Natursteinbeläge auf den Terrassen
- Glasfaseranschluss (A1)
- Videogegensprechanlage und einbruchshemmende Wohnungseingangstüren

Ein **Tiefgaragen-Stellplatz** kann zuzüglich ab **EUR 28.000** erworben werden.

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt.

**Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap