

**68 m<sup>2</sup> Wohnkomfort mit großer Terrasse – nachhaltiger  
2-Zimmer-Neubau nahe U4 mit Küchenbonus**



**Objektnummer: 1939/162206**

**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>	68,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	450.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

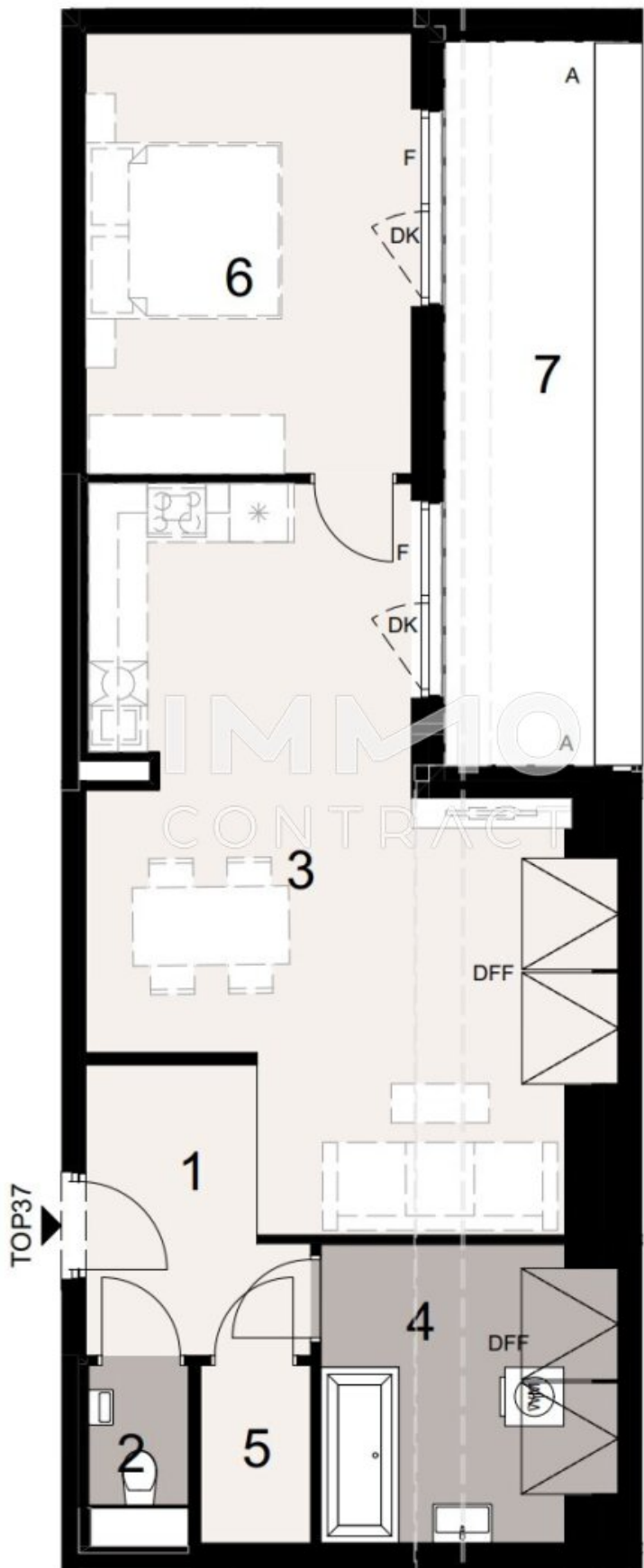
T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409



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





## Objektbeschreibung

### **Großzügig wohnen, nachhaltig leben und den Sommer auf der eigenen Terrasse genießen!**

Diese attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung überzeugt mit rund **68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem durchdachten Grundriss und einer außergewöhnlich großzügigen Terrasse. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bietet viel Platz für gemeinsame Abende und lässt sich individuell einrichten.

Sowohl der Wohnbereich als auch das Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das komfortable Raumangebot.

Hochwertiger Eichenparkett, Fußbodenheizung, Dreifach-Wärmeschutzverglasung und elektrisch bedienbarer Sonnenschutz sorgen für modernen Wohnkomfort. Das nachhaltige Energiekonzept kombiniert eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage; für das Gebäude wird eine **ÖGNI-GOLD-Zertifizierung** angestrebt.

Die Lage nahe der U4 verbindet urbanes Wohnen mit einer komfortablen Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

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