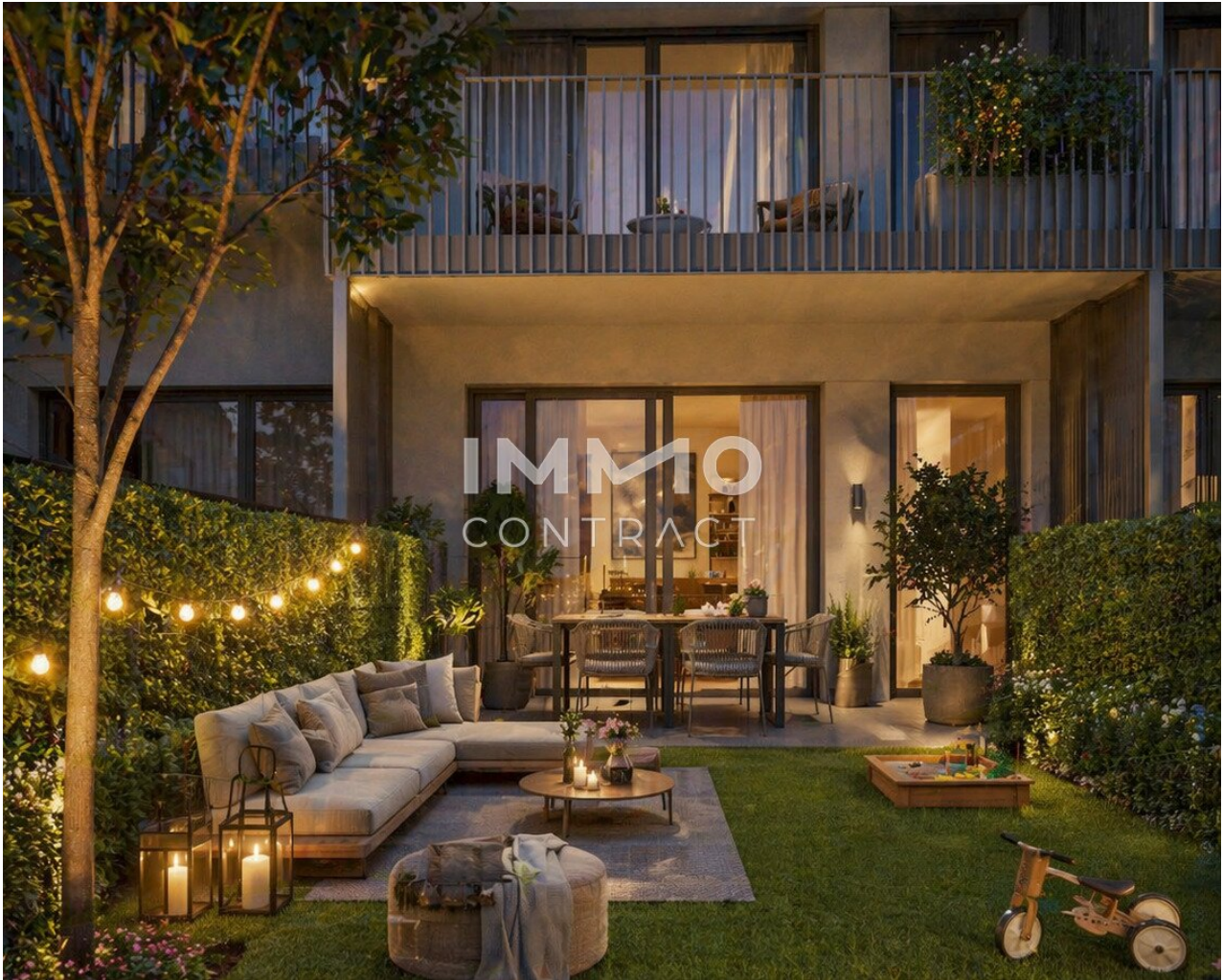


Hofseitige Balkonwohnung (Neubau-Erstbezug) Nähe 7. Bezirk



Objektnummer: 1939/162637

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:	45,83 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	389.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

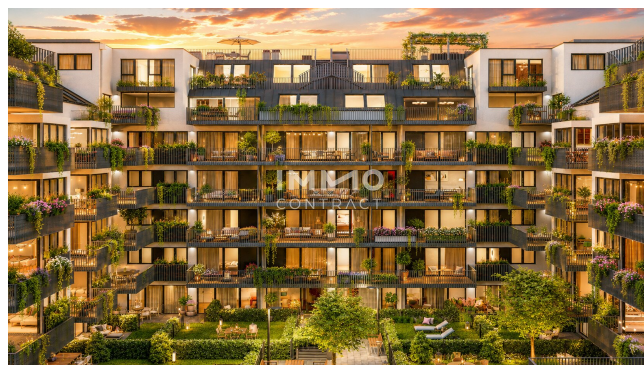
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202

H -
Ge
Ve



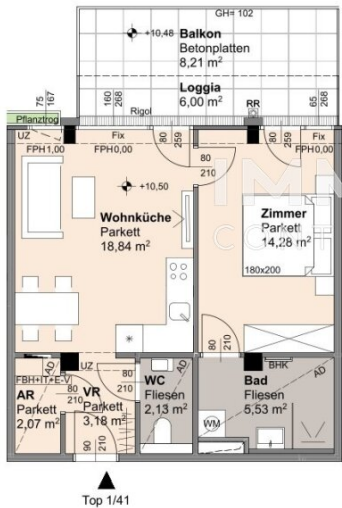
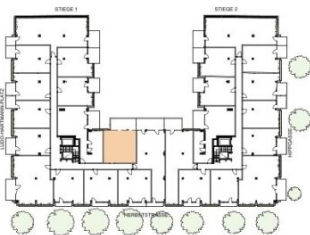
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Top 41	Stiege 1
3.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 52,03 m ²
Loggia	ca. 6,00 m ²
Balkon	ca. 8,21 m ²
ER	ca. 2,20 m ²
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 Badezimmerheizkörper
WM Waschmaschine
UZ Unterzug
EV Elektroverkleider
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggaragepöthöhe (±3cm 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_1/41 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im **3. Obergeschoß** überzeugt mit einer angenehmen **Raumhöhe** von ca. **2,80 m**, viel **Tageslicht** und einem **durchdachten Grundriss**, der jeden Quadratmeter optimal nutzt.

Das separate WC mit Handwaschbecken ist ideal für Gäste und sorgt dafür, dass der private Bereich der Wohnung angenehm abgeschirmt bleibt.

Das Herzstück bildet die helle **Wohnküche** mit direktem **Zugang** zur großzügigen **Freifläche**. Auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie bequem ins Freie. Balkon und Loggia bieten gemeinsam mehr als **14 m²** und schaffen einen wunderbaren zusätzlichen Wohnbereich – perfekt für entspannte Stunden, ein gemütliches Frühstück oder laue Sommerabende.

Das **modern ausgestattete Badezimmer** verfügt über eine Dusche sowie einen praktischen Handtuchtrockner und bietet damit zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine bestens geschnittene Balkonwohnung mit großzügiger Freifläche, attraktivem Wohnambiente und ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis. **Jetzt Top-Preis sichern!**

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