

**Nachmittags-Sonne, TOP-Ausstattung, perfekte
Infrastruktur: Wohnen am Park**



Objektnummer: 1939/162650

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:	40,94 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	307.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



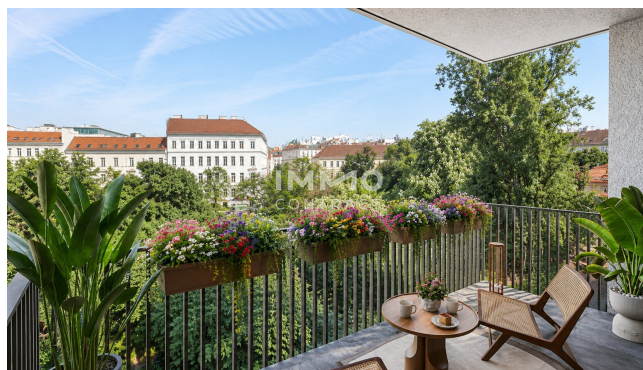
Mag. Ines Lirsch-Toifl

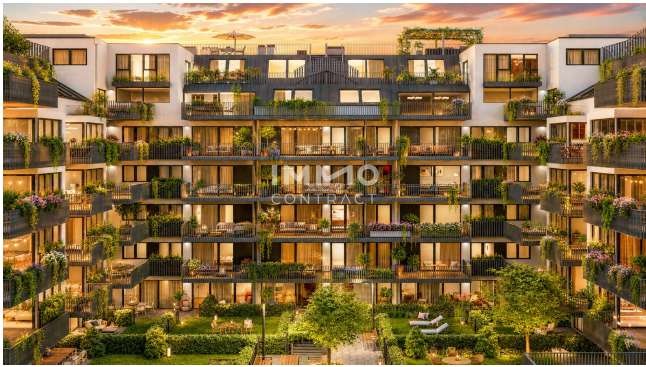
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

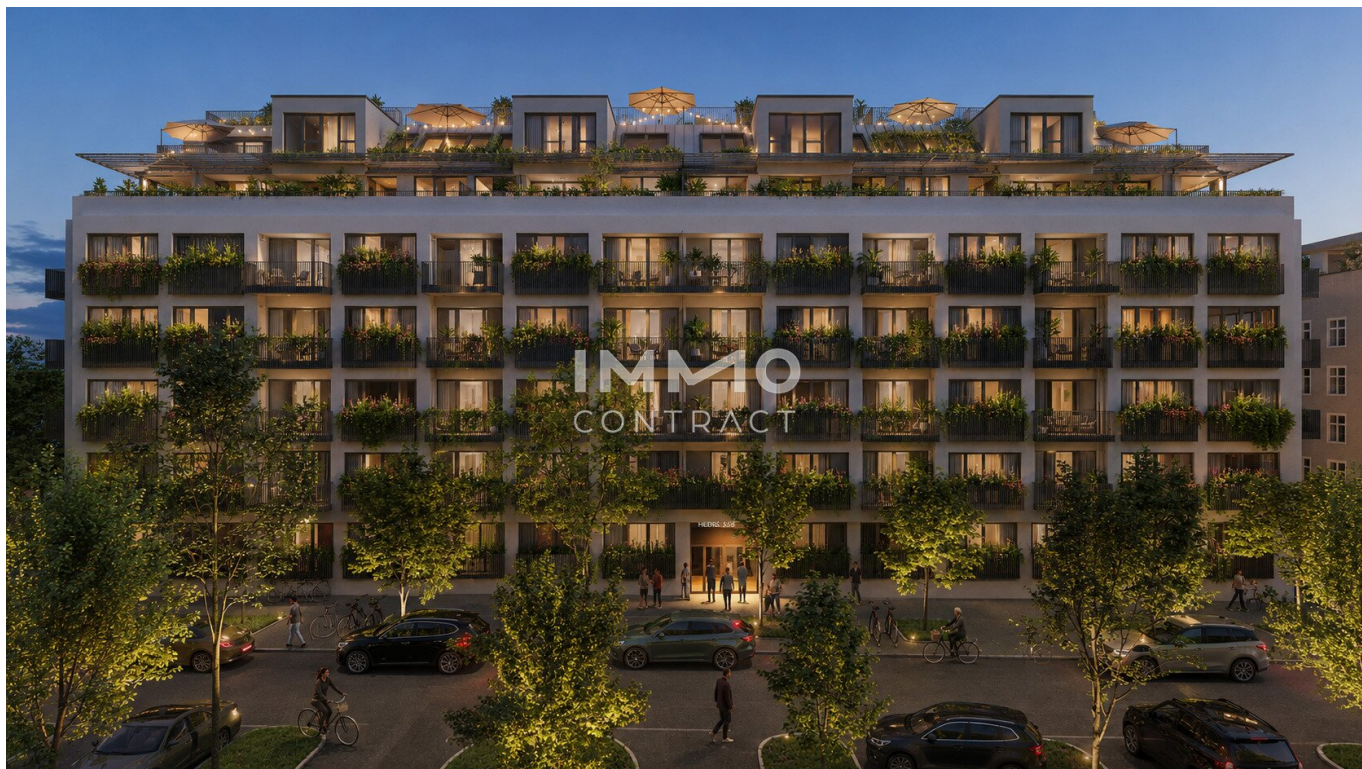
T +43 664 6000 8202



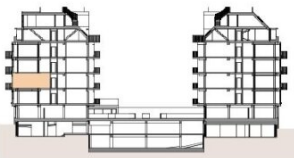
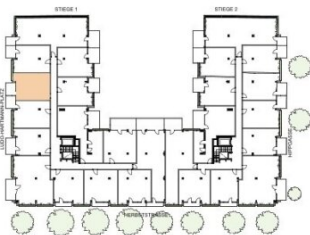
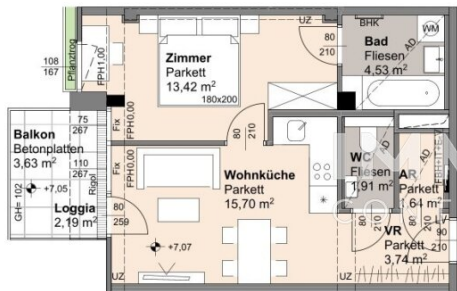
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Top 35	Stiege 1
2.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 43,13 m²
Loggia	ca. 2,19 m²
Balkon	ca. 3,63 m²
ER	ca. 2,04 m²
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
AR Abstellraum
BHK Badezimmerheizkörper
WM Waschmaschine
UZ Unterzug
EV Elektroverleiher
FBHV Fußbodenheizungsverleiher
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggaragepöthöhe (13cm 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_1/35 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

Modern. Lichtdurchflutet. Perfekt geschnitten.

Diese attraktive Neubauwohnung im 2. Liftstock überzeugt mit einer großzügigen Raumhöhe von rund 2,85 Metern, hochwertiger Ausstattung und einer westseitig ausgerichteten Freifläche, die sonnige Nachmittags- und Abendstunden garantiert.

Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug in moderner Neubauqualität
- 2. Liftstock
- Großzügige Raumhöhe von ca. 2,85 m
- Westseitige Freifläche für entspannte Sonnenstunden
- Attraktiver, durchdachter Grundriss
- Heller Wohnbereich mit vorbereiteten Küchenanschlüssen
- Ruhiges Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer inklusive Badewanne
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Zusätzlicher Einlagerungsraum für noch mehr Stauraum

Die Kombination aus großzügigen Fensterflächen, luftiger Raumhöhe und optimaler Ausrichtung schafft ein Wohngefühl, das weit über den Standard hinausgeht.

Besonders attraktiv: Jetzt rasch zugreifen und die Kosten der Kaufvertragserrichtung sparen!

Sie wollen mehr erfahren? Jetzt anfragen!

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