

## Moderne 3-Zi-Wohnung mit Balkon, 2 Bädern, U-Bahn-Nähe und perfekter Infrastruktur



**Objektnummer: 1939/162845**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	571.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

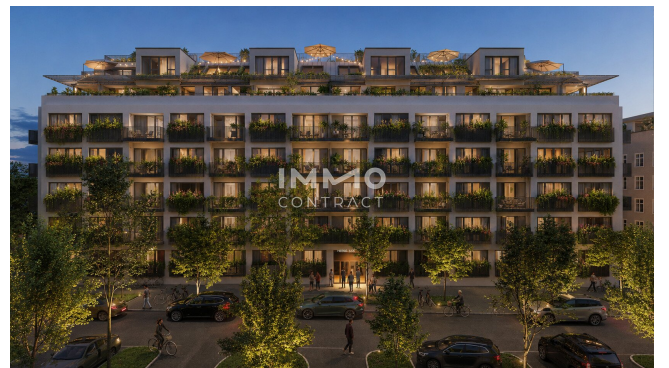


**Mag. Michael Schwabe**

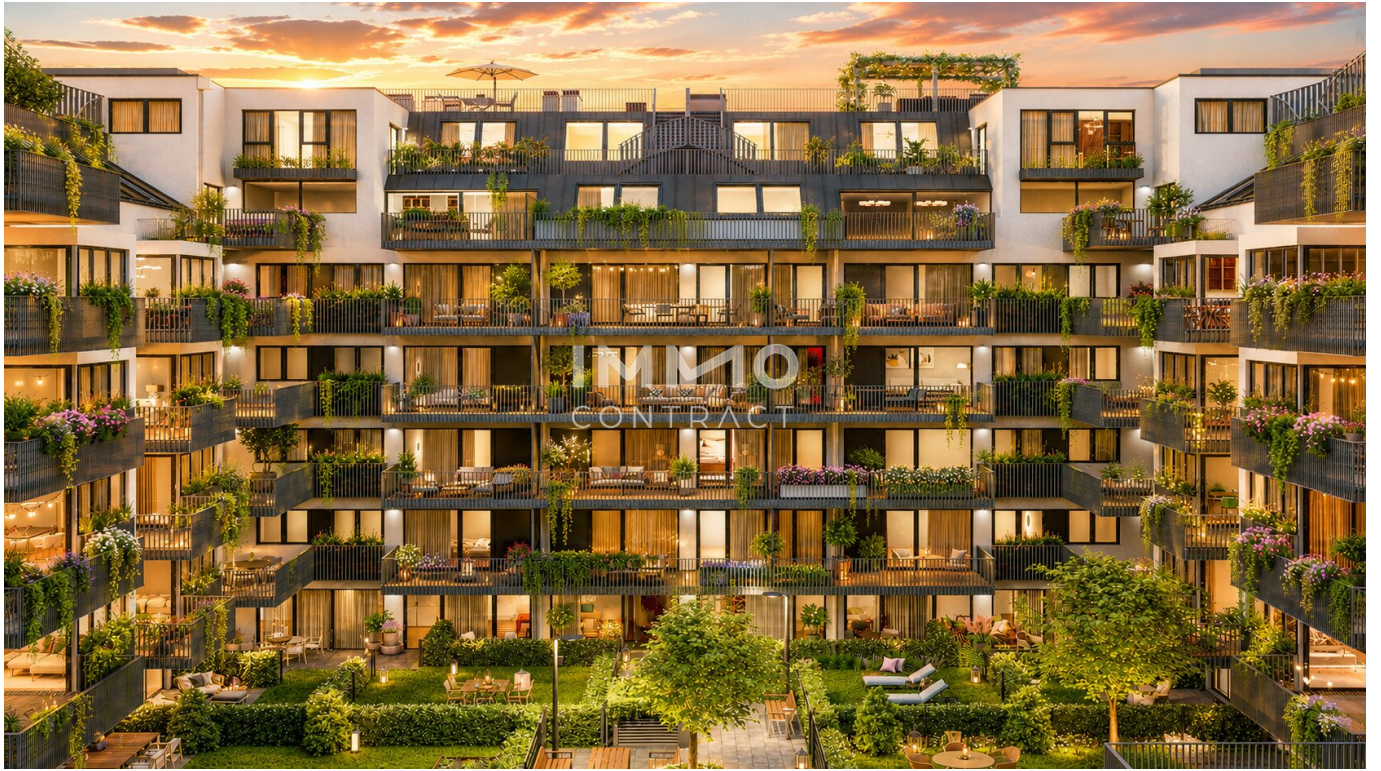
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



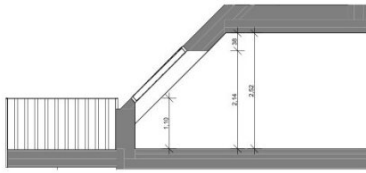
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



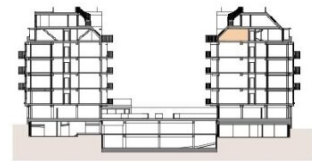
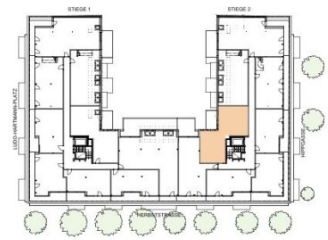
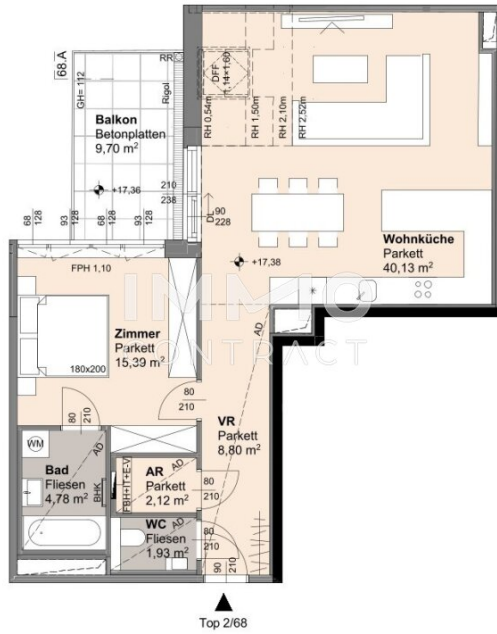




# HERBSTSTRASSE 6-10 A-1160 WIEN



Schnitt 2/68 A



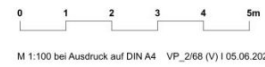
Top 68	Variante 2	Stiege 2
1. DACHGESCHOSS		2 ZIMMER
Wohnnutzfläche		ca. 73,15 m <sup>2</sup>
Balkon		ca. 9,70 m <sup>2</sup>
ER		ca. 2,28 m <sup>2</sup>
Raumhöhe		ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.		ca. 2,27 m



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.

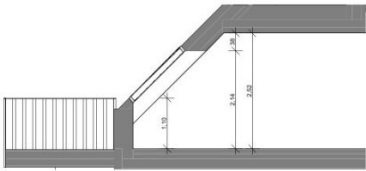
AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badzimmerheizkörper  
WM Waschmaschine  
UZ Unterzug  
EV Elektroventilator  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggarparhöhe (33cm Türschwelle)  
RR Regentalföhne  
RH Raumhöhe  
GH Geländerhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorraum  
TA Taster für autom. Türöffner

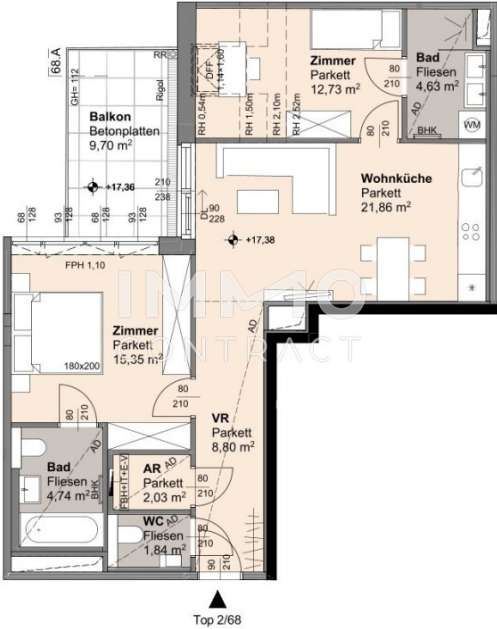


M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/68 (V) | 05.06.2025

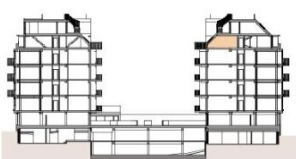
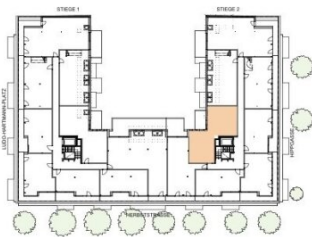
**HERBSTSTRASSE 6-10**  
A-1160 WIEN



Schnitt 2/68 A



Top 2/68

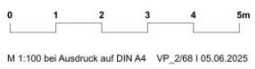


Top 68	Stiege 2
1.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 71,98 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 9,70 m <sup>2</sup>
ER	ca. 2,28 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 m



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 Badzimmerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroverleiler
- FBHV Fußbodenheizungsverleiler
- LV Leerverrohrung für autom.Türöffner
- FPH Fertiggarapethöhe (33cm Türschwelle)
- RR Regenfallhöhe
- RH Raumhöhe
- GH Geländerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vornraum
- TA Taster für autom.Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/68 | 05.06.2025

## Objektbeschreibung

Diese moderne Dachgeschoßwohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, viel Komfort und ruhiger Innenhoflage. Die westseitige Wohnküche öffnet sich zum Balkon und ist – ebenso wie beide Schlafzimmer – vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Besonders komfortabel: Beide Schlafzimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer. Das Master-Bad ist zusätzlich mit Badewanne und WC ausgestattet. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Für angenehmes Wohnen auch im Sommer werden in allen Aufenthaltsräumen Klima-Splitgeräte ausgeführt.

Auf Wunsch kann diese Wohnung auch als geräumige Zweizimmer-Variante ausgeführt werden!

**Jetzt mehr Informationen erhalten & gleich Beratungstermin vereinbaren!**

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 <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