

## **Hochwertige 3 Zimmer Wohnung mit ruhiger Freifläche in den Innenhof! NEUBAU! ERSTBEZUG!**



Top 1.46 Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 1939/162639**

**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:                   | 69,24 m²             |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Keller:                       | 1,36 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 22,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73               |
| Kaufpreis:                    | 456.900,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

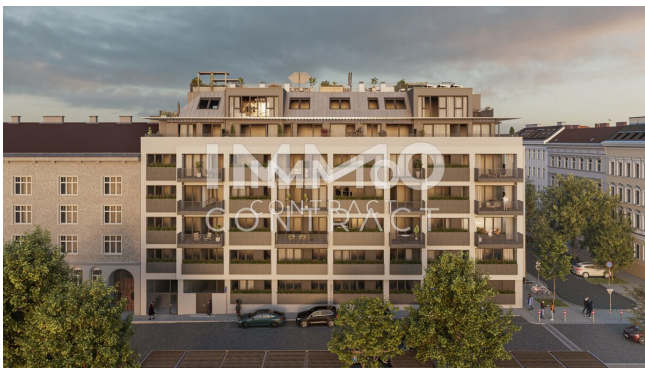
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



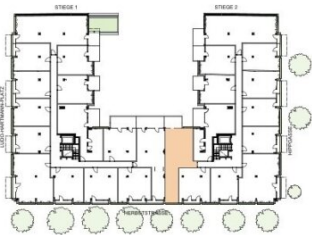
**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



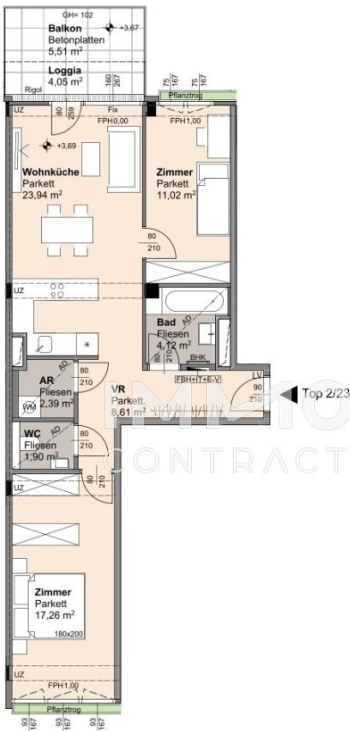
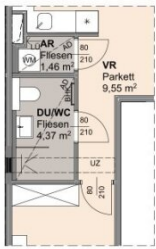


HERBSTSTRASSE 6-10  
A-1160 WIEN



Top 23 Stiege 2

| 1.OBERGESCHOSS                | 3 ZIMMER                 |
|-------------------------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche (inkl. Loggia) | ca. 73,29 m <sup>2</sup> |
| Loggia                        | ca. 4,05 m <sup>2</sup>  |
| Balkon                        | ca. 5,51 m <sup>2</sup>  |
| ER                            | ca. 1,36 m <sup>2</sup>  |
| 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  
DV Elektroversteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggaraphöhe (13cm Türschwelle)  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
GH Geländerhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorraum  
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m

M 1:125 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/23 | 19.05.2025



## Objektbeschreibung

### WOHNEN AM PARK – Urbanes Leben mit Grünblick

In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause.

Ob kompakte Apartments für Singles, Anleger und Vorsorgemodelle oder großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Paare und Familien – hier trifft durchdachte Architektur auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Fast alle Einheiten punkten mit privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – perfekt, um die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Ein gepflegter, begrünter Innenhof, ein Kleinkinderspielplatz sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume bieten zusätzlichen Raum für Begegnung, Spiel und Erholung. Ein Gemeinschaftsraum lädt zu nachbarschaftlichem Miteinander ein. Für höchsten Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage – bequem und barrierefrei gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in Ihr neues Zuhause.

Geplante Fertigstellung: 2028 – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt!

### NEBENKOSTEN

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung

und Treuhandabwicklung ist gebunden an ARNOLD Rechtsanwälte GmbH, Stoß im Himmel 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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.

## **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