

Sonnige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügiger Raumhöhe 2,85 m und Top-Infrastruktur



Objektnummer: 1939/162815

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:	46,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	331.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

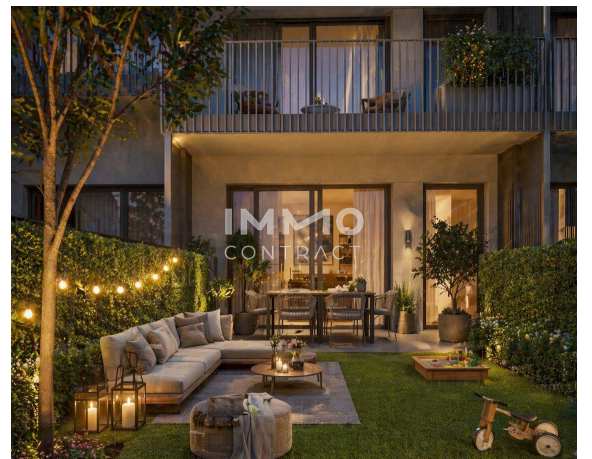


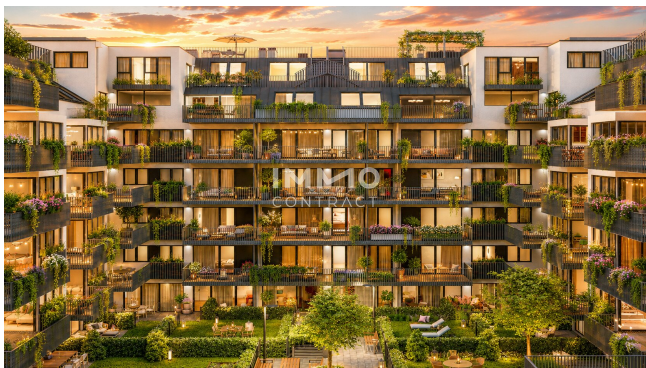
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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

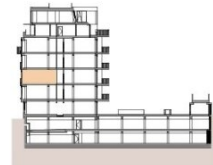
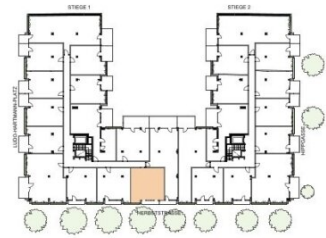






HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



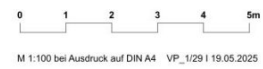
Top 29 Stiege 1

2.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 49,89 m ²
Loggia	ca. 2,84 m ²
Balkon	ca. 0,42 m ²
ER	ca. 1,72 m ²
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	FPH	Fertigarapethöhe
AR	Abstellraum	(33cm Türschwelle)	
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regentalföhe
WM	Waschmaschine	RH	Raumhöhe
UZ	Unterzug	GH	Geländerhöhe
EV	Elektroventilator	SR	Schrankraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner	TA	Taster für autom. Türöffner



Objektbeschreibung

Diese **perfekt geplante 2-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung, viel Tageslicht und einer hochwertigen Wohnatmosphäre. Dank der **südseitigen Ausrichtung** genießen Sie ganztägig angenehme Sonnenstunden und ein besonders helles Wohngefühl.

Der **offen gestaltete Wohnbereich** mit gemütlicher Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Platz zum Wohnen, Kochen und Entspannen. Das **geräumige Schlafzimmer** punktet mit hervorragenden Stellmöglichkeiten für Kästen und Möbel und schafft einen komfortablen Rückzugsort. Ein besonderes Plus: Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf die Freifläche, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zusätzlichen Lebensraum schafft.

Das **moderne En-Suite-Badezimmer** ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Wohnkomforts. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC im Eingangsbereich**. Direkt gegenüber befindet sich ein **praktischer Abstellraum mit knapp 2 m² Nutzfläche**, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder persönliche Gegenstände bietet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die **außergewöhnliche Raumhöhe von rund 2,85 Metern** in Kombination mit den **großflächigen Verglasungen**. Dadurch entsteht ein luftiges, offenes Wohngefühl und die Räume werden mit natürlichem Licht durchflutet.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Neubauwohnung noch zum besonders interessanten Vor-Baubeginn-Preis. Zusätzlich profitieren Sie von einer weiteren Ersparnis, denn die Kosten für die Treuhandabwicklung werden übernommen.

Darf ich Ihnen mehr über das Projekt erzählen? Nehmen Sie gerne gleich Kontakt zu mir auf!

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