

Raumwunder: 3 Zimmer-Neubau-Erstbezug mit Nähe zum 7. Bezirk



Objektnummer: 1939/162607

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:	68,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	461.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

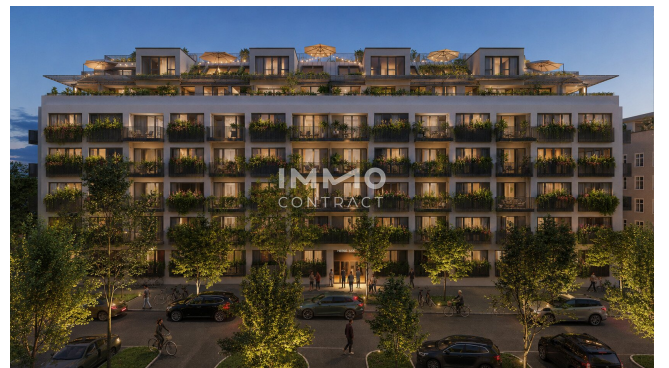
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202



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

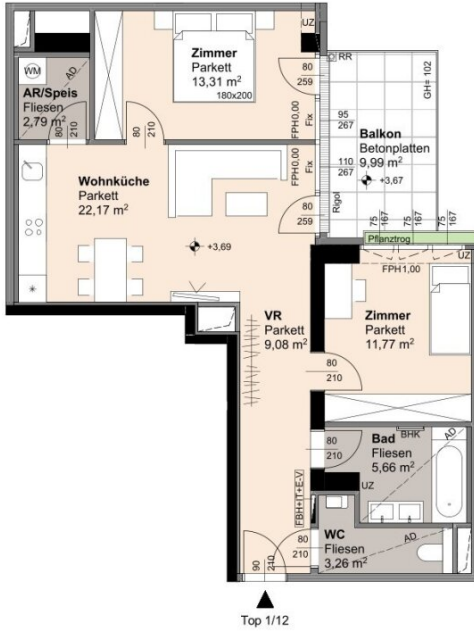




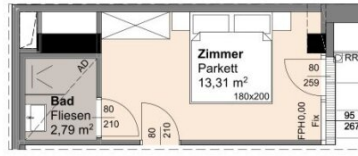


HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN

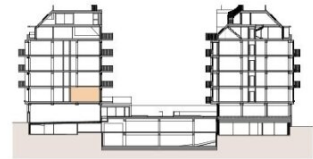
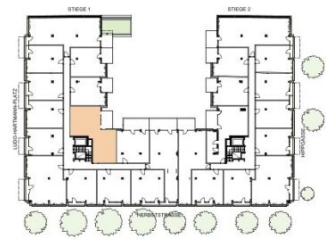


Top 1/12



Variante 2

IMMO
CONTRACT



Top 12	Stiege 1
1.OBERGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 68,04 m ²
Balkon	ca. 9,99 m ²
ER	ca. 3,74 m ²
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m

pgood
REKONSTRUKTION
ARCHITECTURE & DESIGN

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 Elektroventilator
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
FPH Fertiggaraphöhe (33cm Türschwelle)
RR Regentalföhre
RH Raumhöhe
GH Geländerhöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/12 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung vereint eine **durchdachte Raumaufteilung** mit hohem Wohnkomfort und bietet alles, was sich Paare oder kleine Familien für ein angenehmes Zuhause wünschen. In absoluter Innenhof-Ruhelage gelegen, genießen Sie hier ein entspanntes Wohngefühl abseits von Verkehrslärm und Hektik.

Der **Wohn- und Essbereich** mit offener Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Direkt angeschlossen befindet sich eine **praktische Speis** mit rund 2,8 m² Nutzfläche, die **wertvollen Stauraum** bietet und zusätzlich mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer sorgen für ausreichend Platz und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Eltern- und Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das **geräumige Badezimmer** überzeugt mit einer Badewanne und zwei Handwaschbecken, wodurch der Morgenstress deutlich entspannter gestaltet werden kann. Für zusätzlichen Komfort steht ein **separates WC** zur Verfügung, das besonders bei Besuch geschätzt wird.

Ein besonderes **Highlight** ist der rund **10 m² große Balkon**, der vollständig zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist. Hier können Sie die Luft genießen, den Tag entspannt ausklingen lassen oder einfach die angenehme Ruhe der Wohnanlage auf sich wirken lassen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes **Kellerabteil** mit einer Fläche von rund 3,74 m², das zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre ideale Raumaufteilung und die begehrte Ruhelage, sondern auch durch eine attraktive Zusatzaktion: **Wer sich jetzt für diese Immobilie entscheidet, spart die Kosten der Kaufvertragserrichtung.**

Darf ich Ihnen die Wohnung und das Projekt vorstellen? Ich freue mich über Ihren Anruf!

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