

## Urban & Grün (jetzt Top-Preis sichern) - Gut durchdachte 2 Zimmer Wohnung



**Objektnummer: 1939/162853**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	42,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,72 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>	249.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

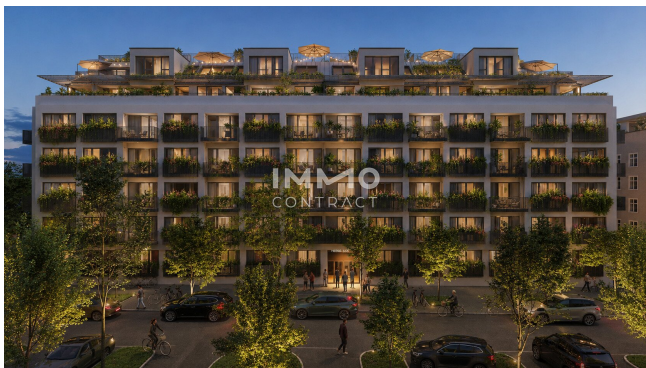
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 (0) 1 8900 800



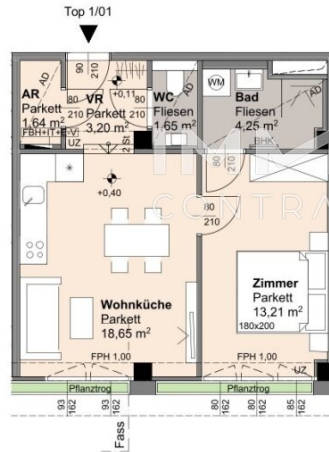
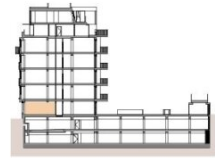
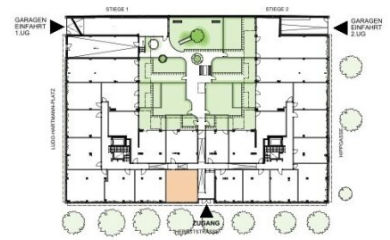
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





# HERBSTSTRASSE 6-10

## A-1160 WIEN

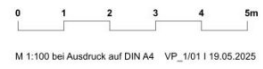


Top 01	Stiege 1
ERDGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 42,60 m <sup>2</sup>
ER	ca. 1,72 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,75 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,62 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,60 m



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 Elektroventilator
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggarapethöhe (43cm Türschwelle)
- RR Regentalföhre
- RH Raumhöhe
- GH Geländerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_1/01 | 19.05.2025

## Objektbeschreibung

Diese **helle und sonnige Zweizimmer-Wohnung** überzeugt durch ihren optimal **durchdachten Grundriss** und ein angenehmes Wohnambiente.

Herzstück der Wohnung ist die gemütliche Wohnküche, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Entspannen bietet. Direkt angrenzend befindet sich das ruhige Schlafzimmer, das durch seine großzügigen Fensterflächen besonders viel Tageslicht erhält und eine freundliche Atmosphäre schafft.

Das Badezimmer ist praktisch vom Schlafzimmer aus begehbar und mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchrockner ausgestattet. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken befindet sich beim Wohnungseingang und ist ideal für Gäste zugänglich.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein vom Vorzimmer aus begehbarer Abstellraum – perfekt für Haushaltsutensilien, Putzsachen und mehr. Ergänzend steht ein Einlagerungsraum mit ca. 1,72 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung mit angenehmer Helligkeit und bietet ein ideales Zuhause für Singles oder Paare.

**Geplanter Baubeginn noch im Laufe dieses Jahres – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt!**

**Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt und den verfügbaren Apartments!**

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