

## **Ruhige Familienoase mit Eigengarten und perfekter Infrastruktur! U4 in Gehweite**



Visu\_Innenhof

**Objektnummer: 1939/215102**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	160,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	731.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

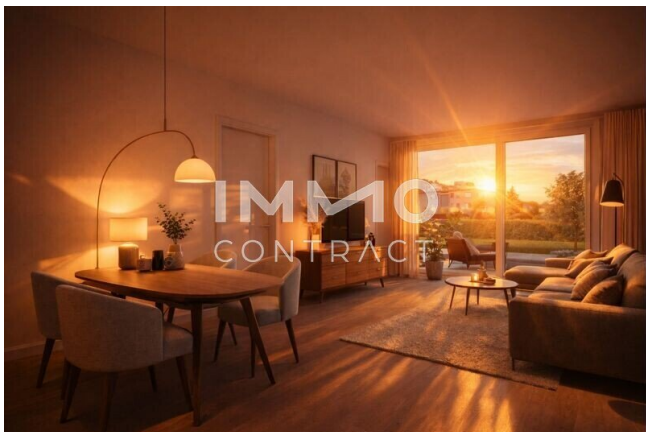
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH











## Objektbeschreibung

Licht. Luft. Lebensqualität.

Diese stilvolle 4-Zimmer-Neubauwohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen zu einem Zuhause, das den Bedürfnissen von Familien ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach Komfort, Ruhe und Alltagstauglichkeit. Mit einer Wohnfläche von 95,26 m<sup>2</sup> sowie Terrasse, Loggia und Eigengarten bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das man sonst eher vom eigenen Haus kennt, und das in zeitgemäßer, energieeffizienter Bauweise.

Der Grundriss ist klar strukturiert und überzeugt durch eine angenehme Trennung von Wohn- und Privatbereich. Herzstück der Wohnung ist die helle Wohnküche – ein großzügiger Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Zusammensein. Durch die direkte Anbindung an die Außenflächen entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum – ideal für Familienalltag, Gäste oder entspannte Stunden im Freien.

Insgesamt stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Besonders praktisch ist der zusätzliche Schrankraum, der wertvollen Stauraum schafft und für Ordnung sorgt, ohne Wohnfläche zu „verbrauchen“. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, der sich ideal für Haushaltsgeräte oder Vorräte eignet.

Auch die Sanitärbereiche sind familienfreundlich geplant: Neben einem großzügigen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein klarer Vorteil im Alltag, besonders bei mehreren Personen im Haushalt oder Besuch.

Ein absolutes Highlight ist der private Außenbereich: Der Eigengarten mit 41,94 m<sup>2</sup> bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Zusätzlich sorgen Terrasse und Loggia für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Frühstück in der Morgensonne bis zum gemütlichen Abendessen im Freien. Diese Kombination macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien, die sich mehr Platz und Naturbezug wünschen, ohne auf die Vorteile eines modernen Neubaus verzichten zu müssen.

Die Wohnung wird in einer besonders hochwertigen Ausführung realisiert und bietet ein Paket an Ausstattungen, das modernes Wohnen auf ein neues Niveau hebt:

Eiche-Fertigparkett in den Wohnräumen und Feinsteinzeug in Bad/WC schaffen ein elegantes, zeitloses Ambiente. 3-fach verglaste Fenster sorgen für hervorragende Wärmedämmung und angenehme Ruhe. Ein außenliegender Sonnenschutz unterstützt den Wohnkomfort zusätzlich. Beheizt wird über eine moderne Fußbodenheizung, gespeist durch ein effizientes Luft/Wasser-Wärmepumpensystem, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage – ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Effizienz.

Ein Garagenstellplatz im Untergeschoß ist gegen Aufpreis verfügbar – ideal für komfortables Parken und wettergeschützten Zugang.

Die Fertigstellung ist für Q4/2027 geplant. Damit eignet sich diese Wohnung perfekt für alle, die rechtzeitig in hochwertige Neubauqualität investieren möchten und ein langfristiges Zuhause mit hohem Wohnwert suchen.

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 <2.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap