

**Sorgenfrei investieren beim Rosenhügel: Kompakt,
sonnig, neu**



Objektnummer: 1939/216973

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,44 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	268.770,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

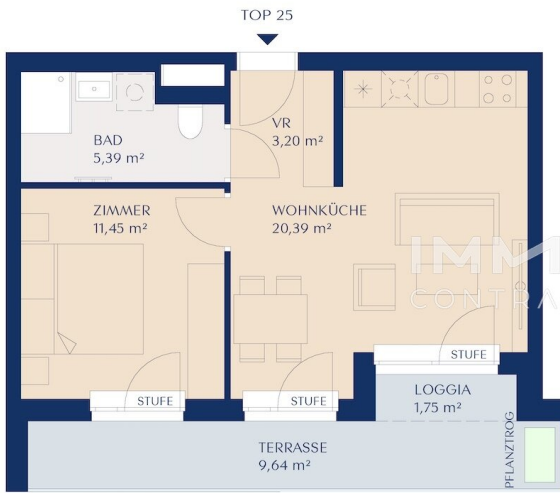
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202





LAGE TOP 25 | HAUS E



Objektbeschreibung

Diese kompakte und durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung** und eine **besonders attraktive Außenfläche**. Die südseitig ausgerichtete Terrasse ist sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer aus direkt begehbar und erweitert den Wohnraum ins Freie – perfekt für entspannte Stunden in der Sonne.

Die Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Gebäude und wird als **Erstbezug** angeboten. Dank der effizienten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles oder Paare und bietet gleichzeitig hervorragende Voraussetzungen als **Anlageobjekt**. Die Kombination aus kompakter Größe, zeitgemäßer Ausstattung und gefragter Lage sorgt für sehr gute Vermietungsaussichten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die **ausgezeichnete Infrastruktur**: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und garantieren ein hohes Maß an Lebensqualität.

Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 289.000,-.

Wollen Sie mehr über Vorsorgewohnungen erfahren? Fragen Sie gleich unverbindlich an!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap