

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



**Objektnummer: 1939/216973**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

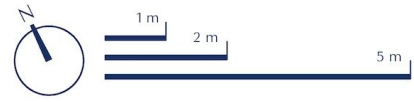
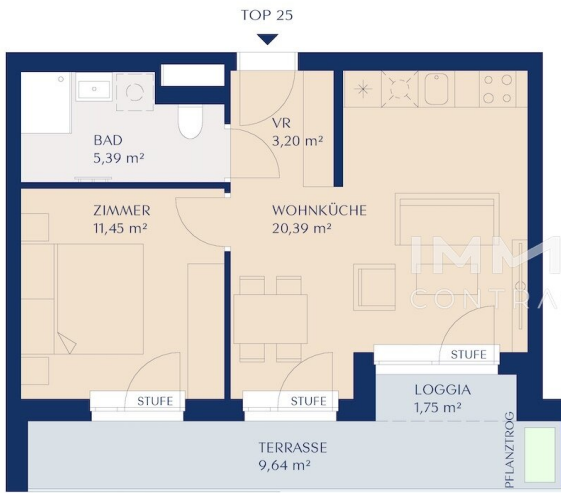
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8134





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