

**Bezugsfertig im August: PROVISIONSFREIE  
2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon – Erstbezug nahe  
Alte Donau**



**Objektnummer: 1939/215562**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	279.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

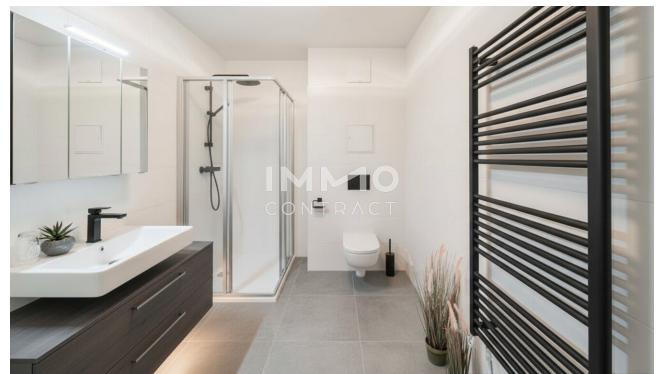
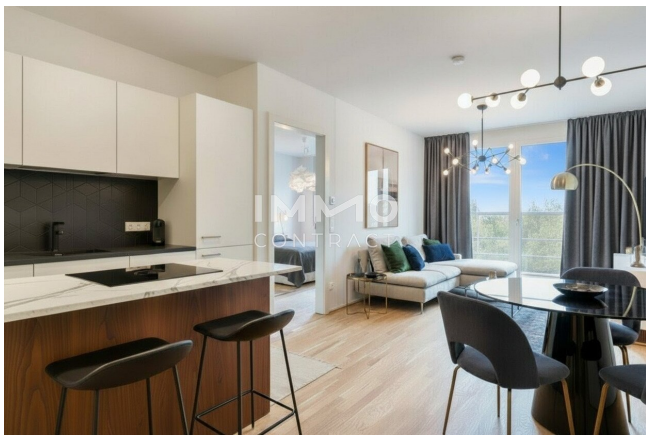


### Zuzanna Mazurek, MA

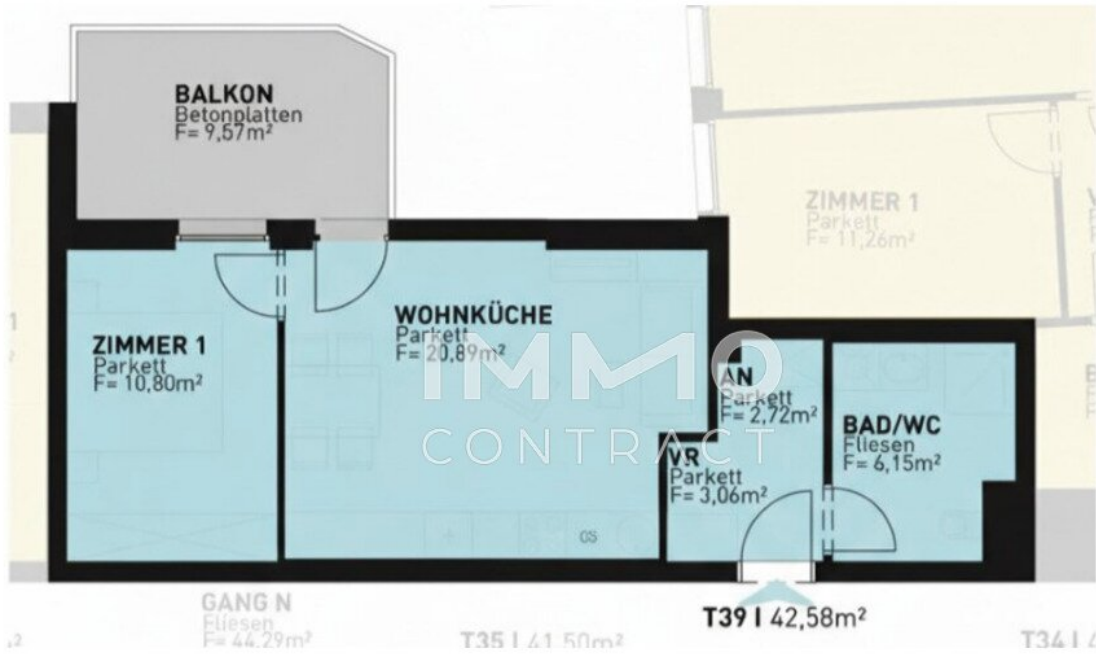
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 88271745  
H +43 664 88271745

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## 2. OBERGESCHOSS

↑ NORDEN

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Wasser

Diese gut geschnittene Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 42,6 m<sup>2</sup> und einer **durchdachten Raumaufteilung**. Herzstück ist die helle Wohnküche mit rund 20,9 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz zum Kochen, Essen und Entspannen bietet. Das separate Schlafzimmer sorgt für angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Balkon (ca. 9,6 m<sup>2</sup>)**, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Der Vorraum mit Abstellnische bietet genug Platz für Schuhe und Jacken. Das Badezimmer ist praktisch vom Vorraum aus begehbar und mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und WC ausgestattet. Ergänzend steht ein Kellerabteil mit ca. 3,22 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ideal für Singles oder Paare, die **modernes Wohnen** mit gemütlichem Außenbereich schätzen.

## Ausstattung

- Edle **Echtholz-Eichenparkettböden**
- Angenehme **Fußbodenheizung** mittels Fernwärme
- Hochwertige **Fliesen- und Sanitärausstattung** inklusive
- Schallschutzfenster mit **außenliegendem Sonnenschutz**
- **Einlagerungsräume** und **Fahrradabstellplätze**
- **Kinderwagenabstellraum** und **Kinderspielplatz**

**Geplante Fertigstellung bereits im August dieses Jahres – sichern Sie sich jetzt PROVISIONSFREI eine der letzten verfügbaren Wohnungen in dieser Top-Lage!**

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt.

**Besichtigungen sind nach Vereinbarung bereits möglich!**

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Anlegerpreis auf Anfrage.

Renderings: Symbolbilder ©IC KI-Visualisierungen

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 <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap