Charmant & kompakt: Provisionsfreie 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon



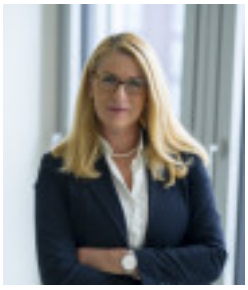
Objektnummer: 1939/216132

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	50,30 m²
Nutzfläche:	50,30 m²
Gesamtfläche:	51,78 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	365.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

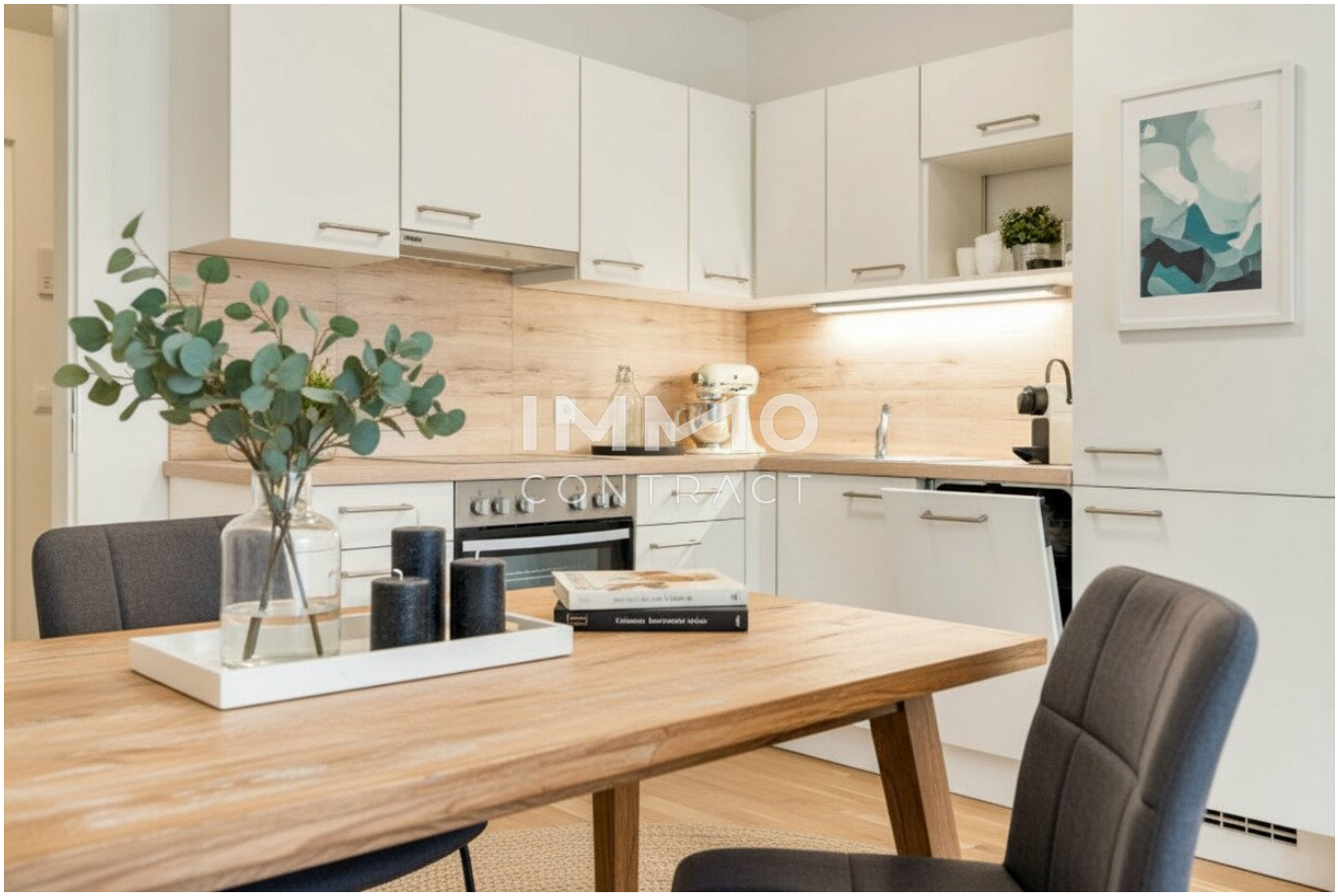


Simone Vasicek

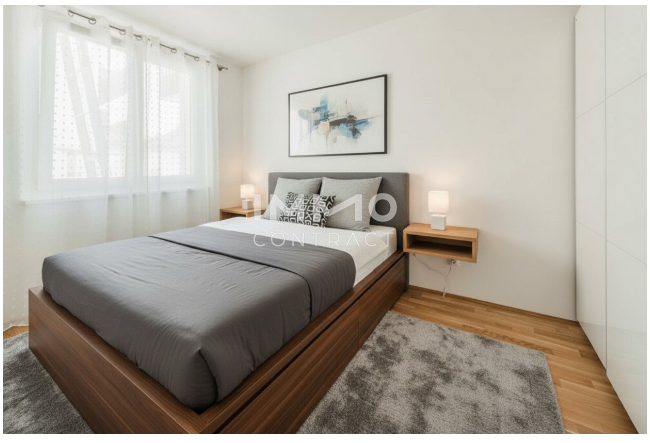
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden

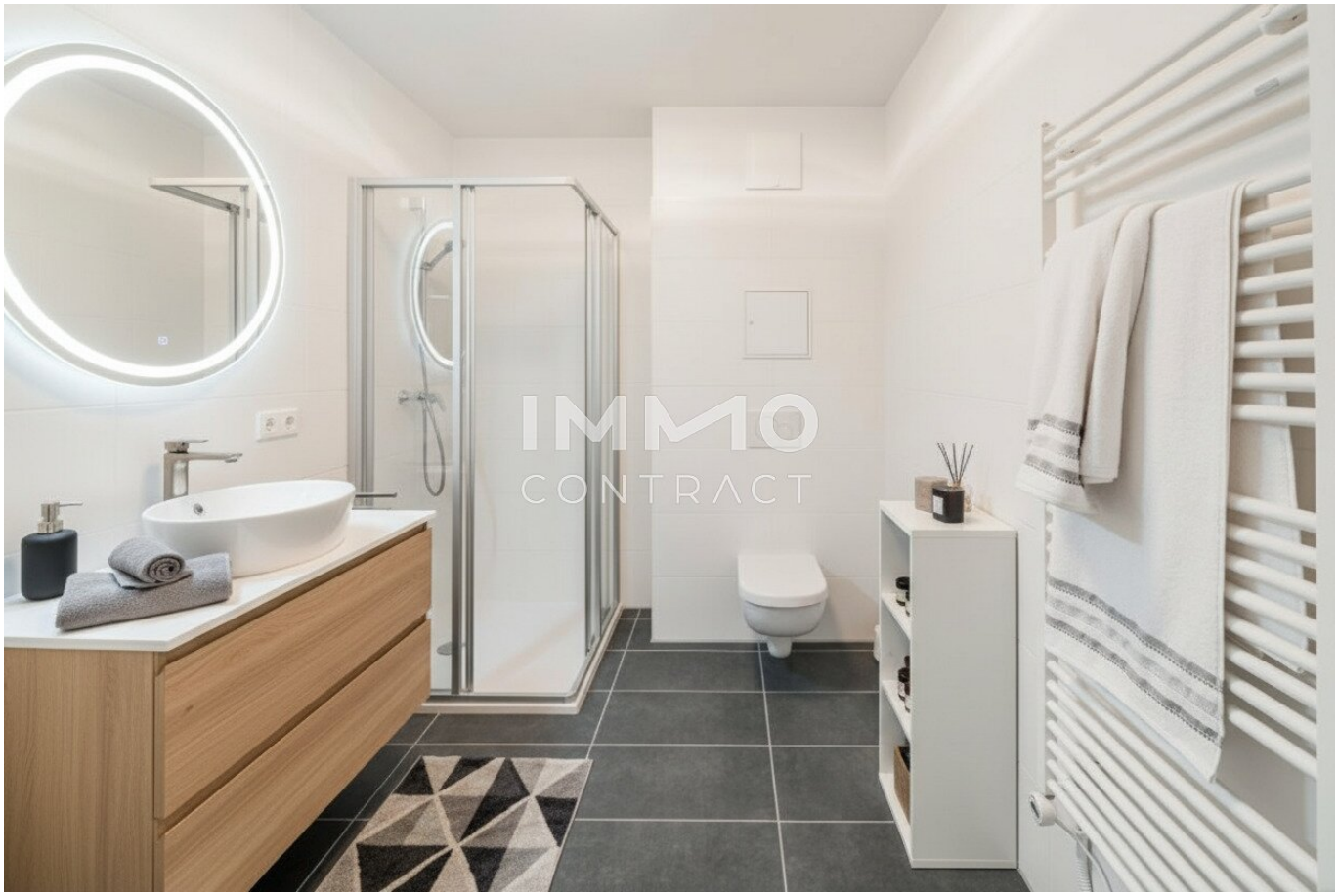
T +43 676 841 420-605
H +43 676 841 420 605

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



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











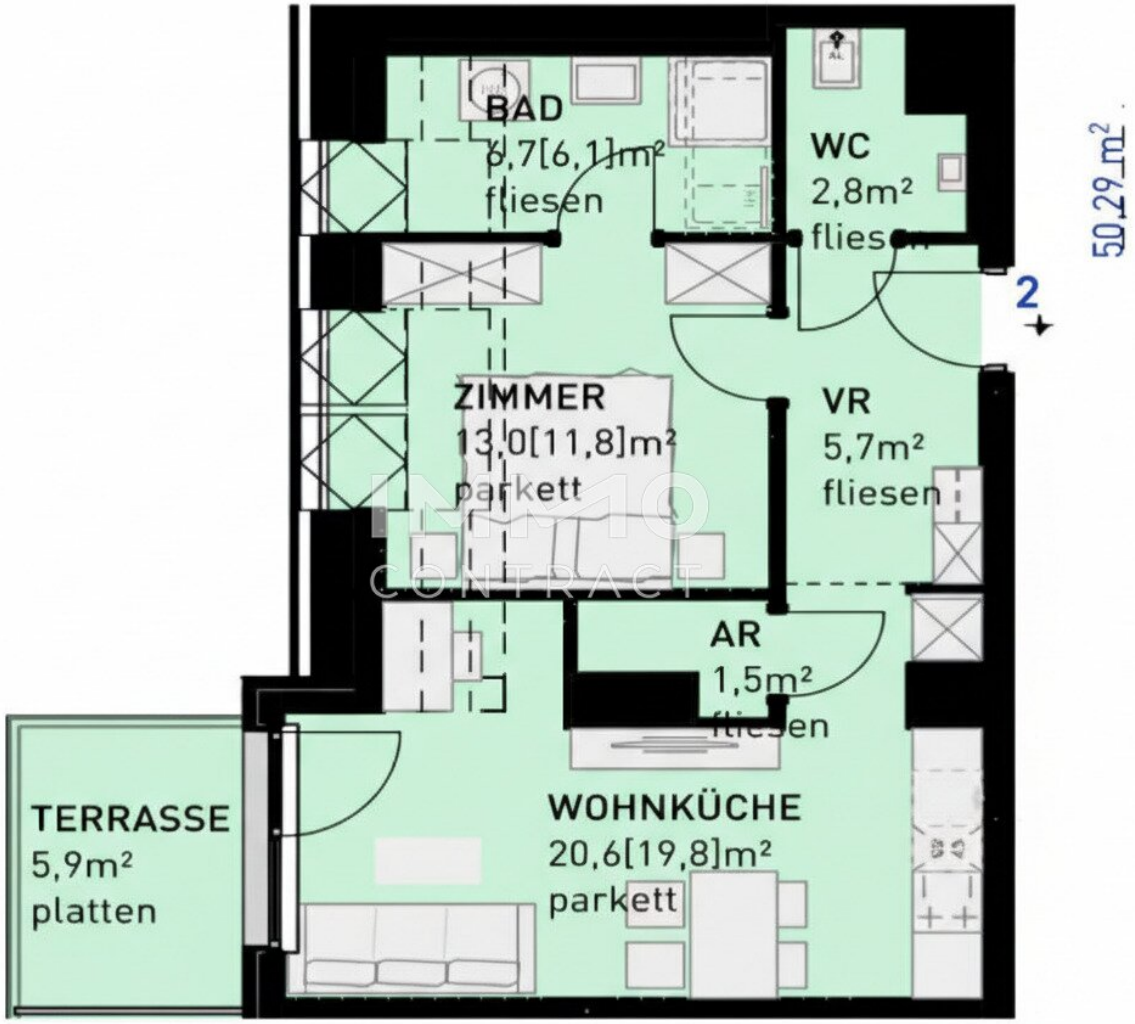











BAD
6,7[6,1]m²
fliesen
WC
2,8m²
fliesen
50,29 m²
2
ZIMMER
13,0[11,8]m²
parkett
VR
5,7m²
fliesen
AR
1,5m²
fliesen
TERRASSE
5,9m²
platten
WOHNKÜCHE
20,6[19,8]m²
parkett

Objektbeschreibung

Am südlichen Stadtrand von Wien, im aufstrebenden Teil des 10. Wiener Gemeindebezirks, entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit **39 stilvollen Eigentums- und Vorsorgewohnungen**. Die Lage vereint urbane Infrastruktur mit naturnahem Ambiente und spricht damit sowohl Eigennutzer mit gehobenem Anspruch als auch Investoren mit Weitblick an.

Die sorgfältig konzipierten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von 36 m² bis 87 m² und überzeugen durch eine klare Architektursprache sowie durchdachte Grundrisse. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche – ob Balkon, Terrasse oder Eigengarten – und erweitert den Wohnraum gelungen ins Freie. Individuelle Anpassungen, wie auch die Zusammenlegung benachbarter Einheiten zu großzügigeren Familienwohnungen, sind auf Wunsch realisierbar und ermöglichen maßgeschneiderte Wohnlösungen.

Die Ausführung erfolgt bezugsfertig auf **hohem Qualitätsniveau**. Edle Parkettböden, geschmackvoll ausgestattete Sanitärbereiche und sorgfältig ausgewählte Materialien unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Projekts.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen 19 Stellplätze zur Verfügung und gewährleisten komfortables Parken direkt im Gebäude. Die Lage unweit des Liesingbachs schafft Zugang zu einem **weitläufigen Erholungsraum** und verleiht der Wohnlage eine außergewöhnliche Lebensqualität. Hier verbinden sich Natur, Entspannung und städtisches Leben auf harmonische Weise.

Das Projekt im Überblick:

- **39 exklusive Eigentumswohnungen** mit Größen zwischen 36m² - 87m²
- **großzügige Freiflächen**
- Lage unweit des Liesingbachs
- hauseigene Tiefgarage mit 19 Stellplätzen
- Kinderspielplatz
- Fahrradraum

Ausstattungshighlights:

- hauseigene Luft Wasser-Wärmepumpe
- Beheizung der Räume mittels **Fußbodenheizung**
- außenliegender Sonnenschutz
- **hochwertige Eichenparkettböden** in den Aufenthaltsräumen, Gängen und Küchen
- großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- hochwertige Sanitärausstattung

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

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Beratungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: 0676-841420 605, Mail: s.vasicek@IMMOcontract.at

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap