Helle Dachgeschosswohnung mit Blick ins Grüne – Erstbezug



Objektnummer: 1939/216121

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	86,50 m²
Nutzfläche:	86,50 m²
Gesamtfläche:	90,20 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	619.500,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Tong Xu, B.A.

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8427202

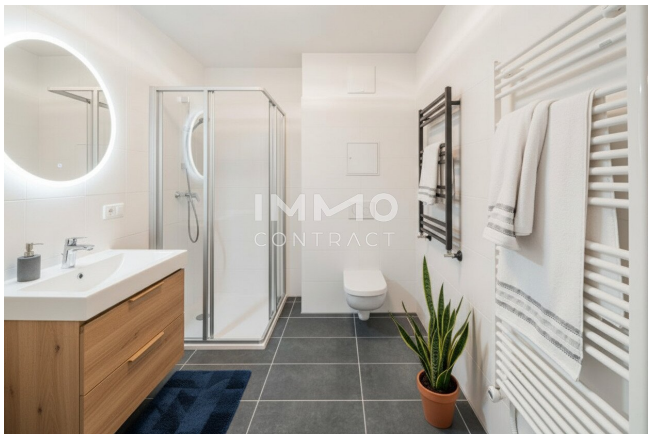


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




























TERRASSE
7,8m²
platten
WOHNKÜCHE
31,5|30,8|m²
parkett
VR
5,1m²
fliesen
WC
2,0m²
fliesen
BAD
4,8m²
fliesen
GANG
5,3m²
fliesen
AR
1,3m²
fliesen
ZIMMER
10,3|8,5|m²
parkett
ZIMMER
10,5|9,5|m²
parkett
ZIMMER
15,7|15,1|m²
parkett
26
86,49 m²

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**. Der korrespondierende **Anlegerpreis** beträgt EUR 576.135,- zzgl. der USt.

Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: +43 664 8427 202, Mail: T.Xu@IMMOcontract.at

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