

## Moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Toplage nahe Hauptbahnhof Wien – Erstbezug



IMG\_3743

**Objektnummer: 141/85259**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	382.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

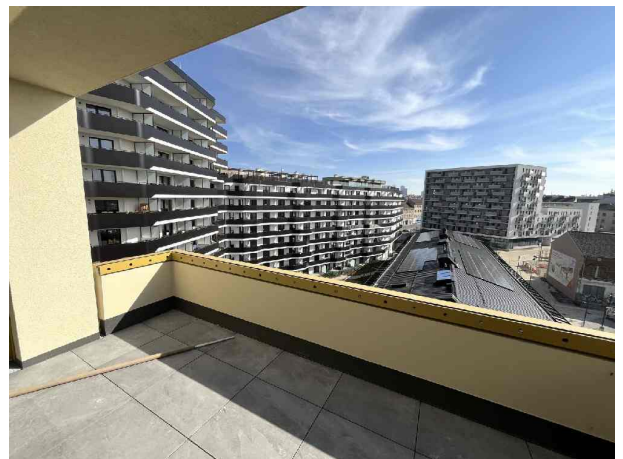
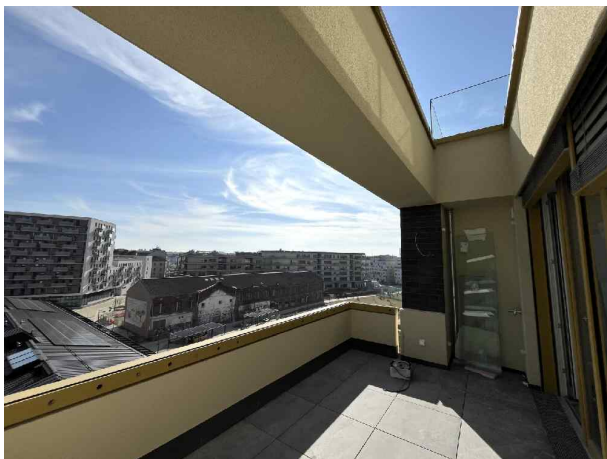
T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682

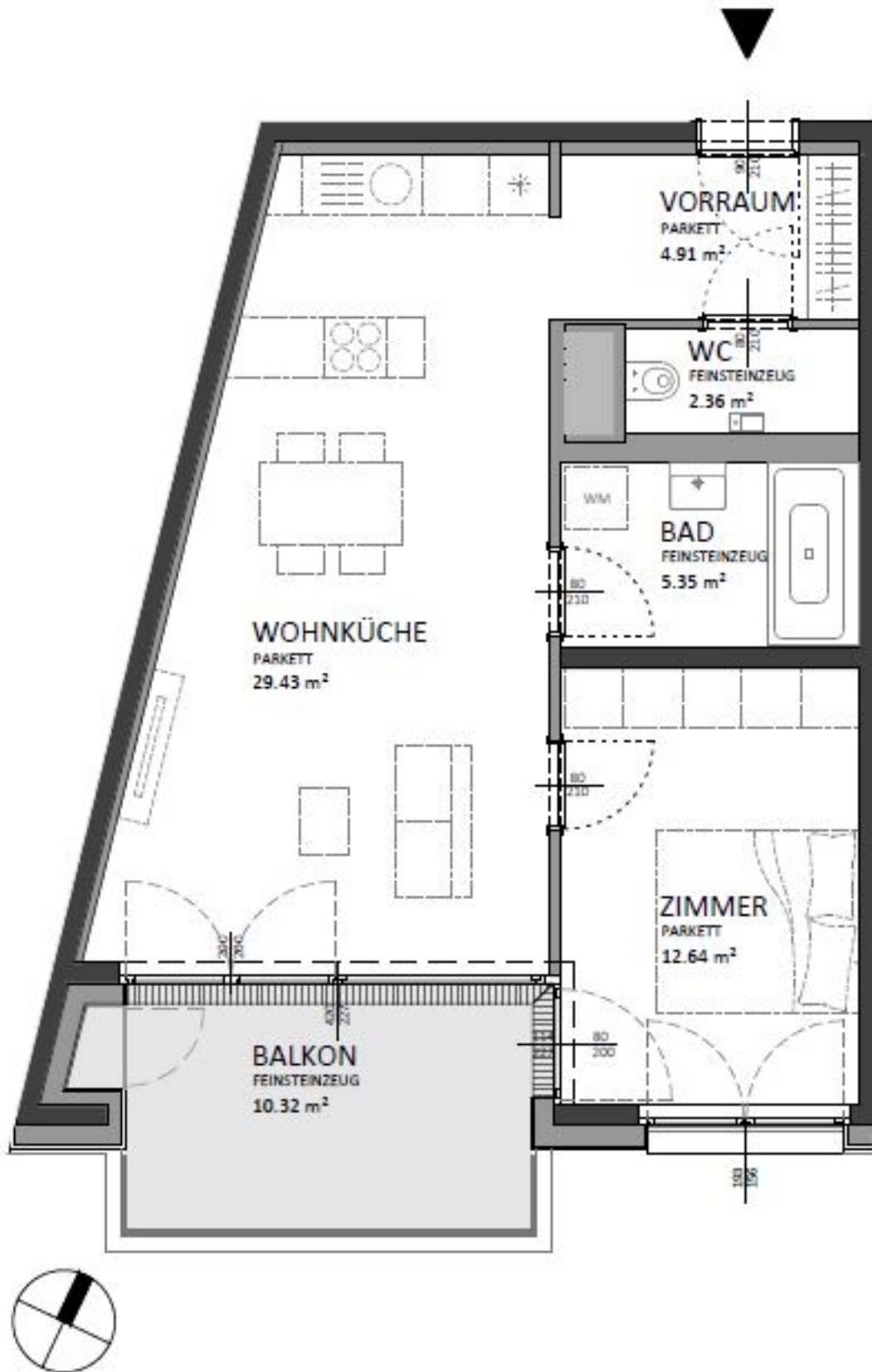
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 7. Obergeschoß eines modernen Neubaus (Fertigstellung war 2025) und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ausgezeichnete Lage in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof.

Auf rund 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Singles oder Paare. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt ebenso, wie das ruhige Schlafzimmer, direkten Zugang zum ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon. Dieser ist südöstlich ausgerichtet und bietet einen angenehmen Blick in den ruhigen, sonnigen Innenhof – perfekt zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt weiters über einen Vorraum, ein modernes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC mit Handwaschbecken. Die hochwertige Bauweise und der Erstbezug garantieren zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Ein praktischer Einlagerungsraum im 1. Obergeschoß rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Highlights auf einen Blick:

- ) Neubau-Erstbezug (2025)
- ) Ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ) 2 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- ) Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Südost-Ausrichtung
- ) Ruhige Innenhoflage
- ) 7. Obergeschoß
- ) Badezimmer mit Badewanne & separates WC
- ) Wohnküche und Schlafzimmer jeweils mit Balkonzugang
- ) Einlagerungsraum inklusive
- ) Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im Umfeld des Wiener Hauptbahnhof, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit sowohl der Wiener Innenstadt als auch des Flughafens und sämtlicher Stadtteile.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur BahnhofCity Wien Hauptbahnhof, die mit einem vielfältigen Angebot an Shops, Supermärkten und Restaurants überzeugt.

Auch Erholung und Freizeit kommen nicht zu kurz: Der beliebte Schweizer Garten sowie der Belvederegarten befinden sich in angenehmer Gehweite und bieten großzügige Grünflächen

zum Entspannen und Aktivsein.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer der gefragtesten Lagen Wiens dar.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.