

**Erstbezug im Cottageviertel! Moderne
3-Zimmer-Neubauwohnung mit 2 Balkonen in Ruhelage
(1170 Wien) !!**



Objektnummer: 4356/454

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 3.389,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	697.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

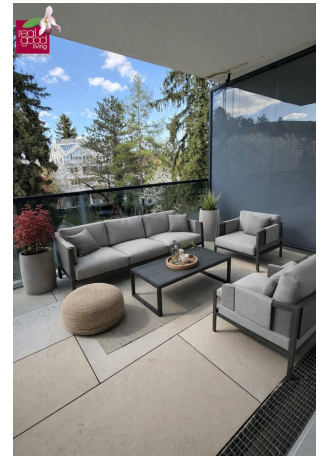
Ihr Ansprechpartner

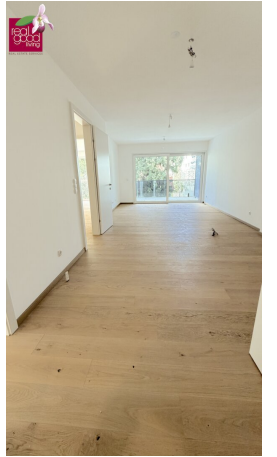


Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

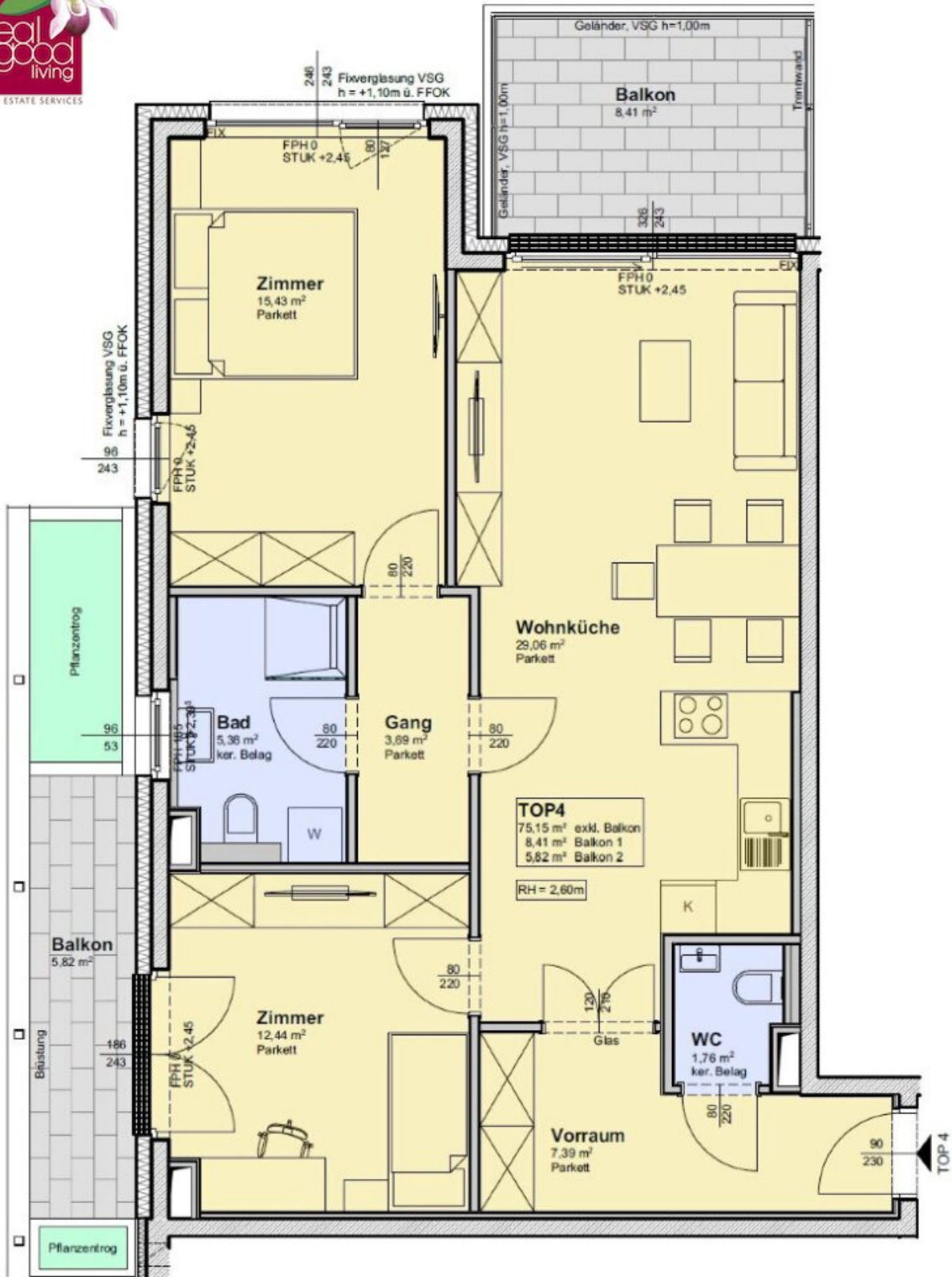
T +43 660 245 44 57













Objektbeschreibung

Diese exklusive **3-Zimmer-Neubauwohnung im begehrten Cottageviertel von Hernals** vereint stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort und einer erstklassigen Lage.

Auf rund **75 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und hochwertige Ausstattung. Die großzügige **Wohnküche (ca. 29 m²)** bildet das Herzstück der Wohnung, während zwei Schlafzimmer ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice bieten.

Besonderes Highlight sind die **zwei Balkone mit schönem Grünblick**, die zum Entspannen in absoluter Ruhelage einladen.

Die Wohnung wird im **Erstbezug** übergeben und ist sofort bezugsfertig.

? Highlights auf einen Blick:

- Toplage im **Cottageviertel Hernals**
- Erstbezug im modernen Neubau
- Ca. 75 m² Wohnfläche + 2 Balkone
- Großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Fußbodenheizung (Zentralheizung – Gas)
- Hochwertige Ausstattung (Parkett & Fliesen)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug

- Kellerabteil inklusive
- Absolute Ruhelage mit Grünblick
- Energieeffizient (HWB: 33,89 kWh/m²a)

? Raumaufteilung

- Vorraum: 7,39 m²
- Wohnküche: 29,06 m²
- Schlafzimmer 1: 12,14 m²
- Schlafzimmer 2: 15,43 m²
- Badezimmer: 5,38 m²
- Abstellraum: 1,48 m²

Außenflächen:

- Balkon 1: 5,82 m²
- Balkon 2: 8,41 m²

Zusätzlich:

- Kellerabteil: ca. 2 m²

Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis:** € 697.000,-
- **Tiefgaragenplatz (optional):** € 35.000,-
- **Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

? Kontakt

Bruno Franz

? +43 664 355 3790

?? Hinweis

Die dargestellten Fotos können teilweise Symbolbilder sein.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

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 <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap