

## Küche geschenkt & Nebenkosten sparen – dein smarterer Start ins Eigentum mit 2 Zimmern



VISU\_Einrichtung

**Objektnummer: 1939/162233**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	335.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,76 €
<b>USt.:</b>	10,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



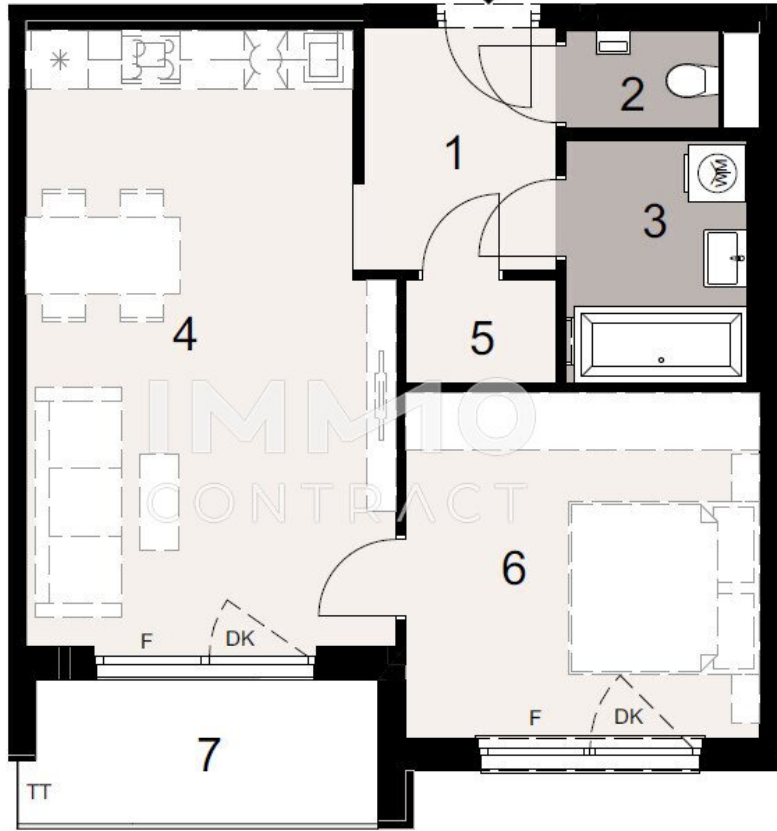
**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17





TOP09



## Objektbeschreibung

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Küche geschenkt & Nebenkosten sparen!**

**Sparen Sie noch bis zum 15.05.2026 die Nebenkosten der Grundbucheintragungsgebühr sowie der Pfandrechteintragungsgebühr!**

Zum Verkauf gelangt diese optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Neubauprojekts in attraktiver Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit heller Wohnküche, separatem Schlafzimmer sowie einer gemütlichen Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Mit rund 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich dieses Objekt ideal für Eigennutzer, Paare oder Anleger.

Ein besonderes Highlight: **Die Küche wird Ihnen geschenkt, so wie Sie die Küche wollen** – zusätzlich profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten dank moderner Bauweise und energieeffizienter Technik.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Loggia
- Helle Wohnküche mit optimalem Schnitt
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Moderne Ausstattung & hochwertige Materialien
- Neubau mit Lift und Kellerabteil
- Perfekt für Eigennutzer & Anleger
- **Küche inklusive (nach Ihrem Wunsch!)**

Das Projekt selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen für Erholung im Alltag.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 41 Wohnungen, verfügt über eine Tiefgarage sowie moderne Haustechnik und wird nach nachhaltigen Standards errichtet.

### **Fazit:**

Ein attraktives Gesamtpaket aus Lage, Ausstattung und Preisvorteil – ideal für alle, die modernes Wohnen mit langfristigem Wert verbinden möchten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap