

**Hochwertige 3 Zimmer Wohnung im ausgebauten  
Dachgeschoß! ERSTBEZUG!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1939/217769**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	67,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

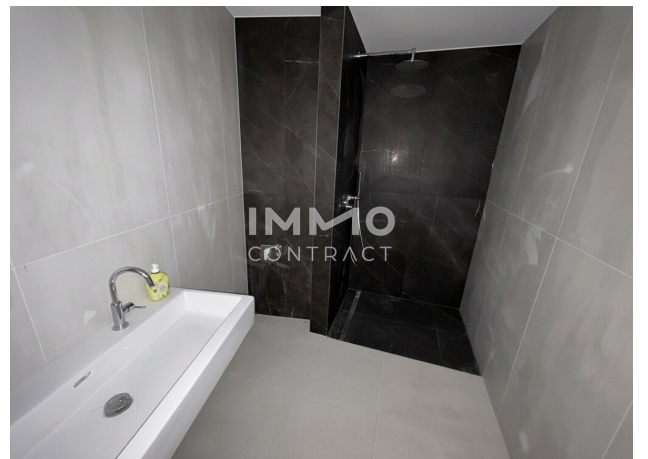
## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Michael Schwabe

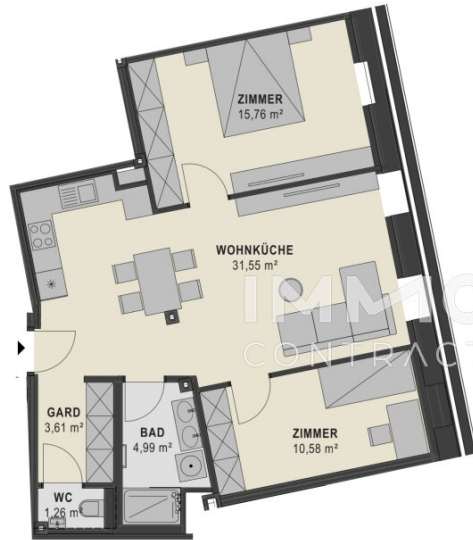
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 (0) 1 8900 800  
H +43 664 6000 8102  
F +43 732 890 800 2466









Wohnfläche	67,75 m <sup>2</sup>

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUANSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHÄULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

Abelelegasse 20\_1160\_Wien

1.DG/ VP\_Top 22

M 1:100

WIEN, 18.11.2024

**t-hoch-n ARCHITEKTUR ZT GmbH**

Margaretenstrasse 28/3 • 1040 Wien • Tel. +43 (1) 7987980



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 16. Bezirk von Wien!

Diese hochwertige Dachgeschoß Wohnung bietet Ihnen mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche den perfekten Rückzugsort in einer aufstrebenden Gegend in Wien.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss mit drei Zimmern, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie alles in einem neuwertigen Zustand vorfinden und Ihre persönlichen Wohnträume ohne Kompromisse verwirklichen können.

Ein großzügiger Wohnbereich mit einer östlich ausgerichteten Fensterfront lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Das Badezimmer überzeugt mit seinen hochwertigen Materialien, einer modernen Walk-In-Dusche und einem Doppelwaschbecken. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken runden die Wohnung ab und sorgen für täglichen Komfort im Alltag.

**Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt und den verfügbaren Apartments!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück im 16. Bezirk – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap