Moderner 2-Zimmer-Erstbezug mit Terrasse



Objektnummer: 7939/2300162852

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,48 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	305.760,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf







Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wer davon träumt, nach einem langen Arbeitstag die Wohnungstür hinter sich zu schließen, hinaus auf die Terrasse zu treten und einfach durchzuatmen, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

Im ersten Dachgeschoss eines modernen Neubauprojekts erwartet Sie eine durchdacht geplante 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die zeigt, dass Wohnqualität nicht von der Quadratmeterzahl abhängt. Die Kombination aus effizientem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und Terrasse schafft ein Wohngefühl, das weit über die eigentliche Wohnfläche hinausgeht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume angenehm erreichbar sind. Das Herzstück bildet die Wohnküche mit ihren großen Fensterflächen. Tageslicht durchflutet den Raum und sorgt gemeinsam mit dem hochwertigen Eichenparkett für eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Besonders beeindruckend ist die direkt angeschlossene Terrasse mit rund 6,64 m² Fläche. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspanntes Arbeiten im Freien oder ein Glas Wein zum Tagesausklang – hier erweitert sich der Wohnraum in den warmen Monaten um einen zusätzlichen Lebensbereich unter freiem Himmel.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsort und überzeugt mit einer angenehmen Raumwirkung. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, hochwertigen Armaturen und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort. Der praktische Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinenanschluss sorgt für eine durchdachte Organisation des Alltags.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine energieeffiziente **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit einer hauseigenen **Photovoltaikanlage**. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster und elektrisch **steuerbare Raffstores** schaffen ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ein barrierefrei erreichbarer Lift führt vom Untergeschoss bis in die Wohngeschosse. Ein eigenes Kellerabteil sowie Fahrradabstellmöglichkeiten ergänzen das Gesamtangebot. Stellplätze in der Tiefgarage stehen nach Verfügbarkeit zur Verfügung. **Kaufpreis Garage: EUR 28.800,–.**

Die Lage zählt zu den großen Vorzügen dieser Immobilie. Das Mühlwasser, die Lobau und der Nationalpark Donau-Auen befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Nahversorgung und einer schnellen Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Freiraum, moderne Wohnqualität und die unmittelbare Nähe zur Natur legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap