PRATER: 22. Etage - provisionsfrei inkl. ROOFTOP POOL



Objektnummer: 1939/218082

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,61 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.210.700,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.















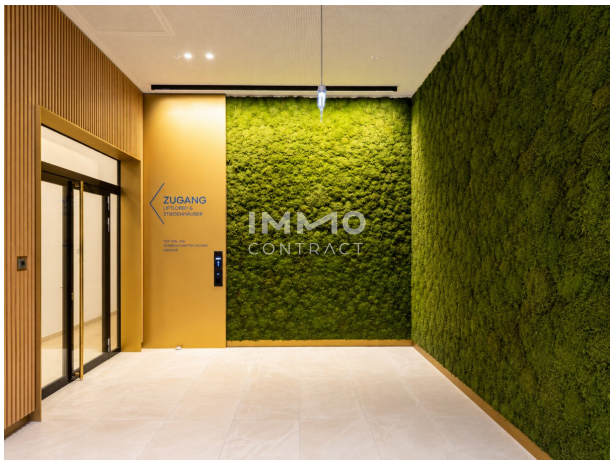







IMMO
CONTRACT




ZUGANG
IMMO
CONTRACT





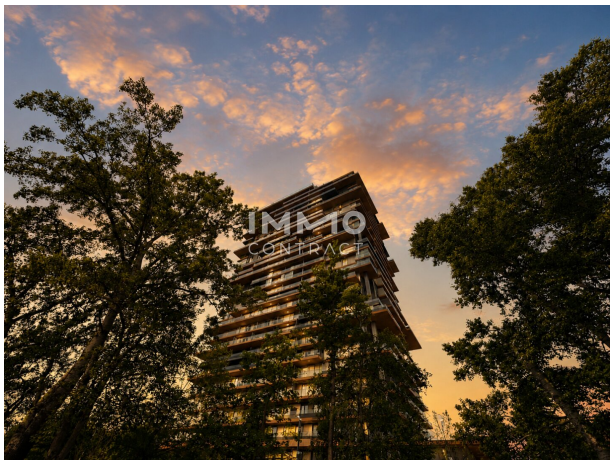


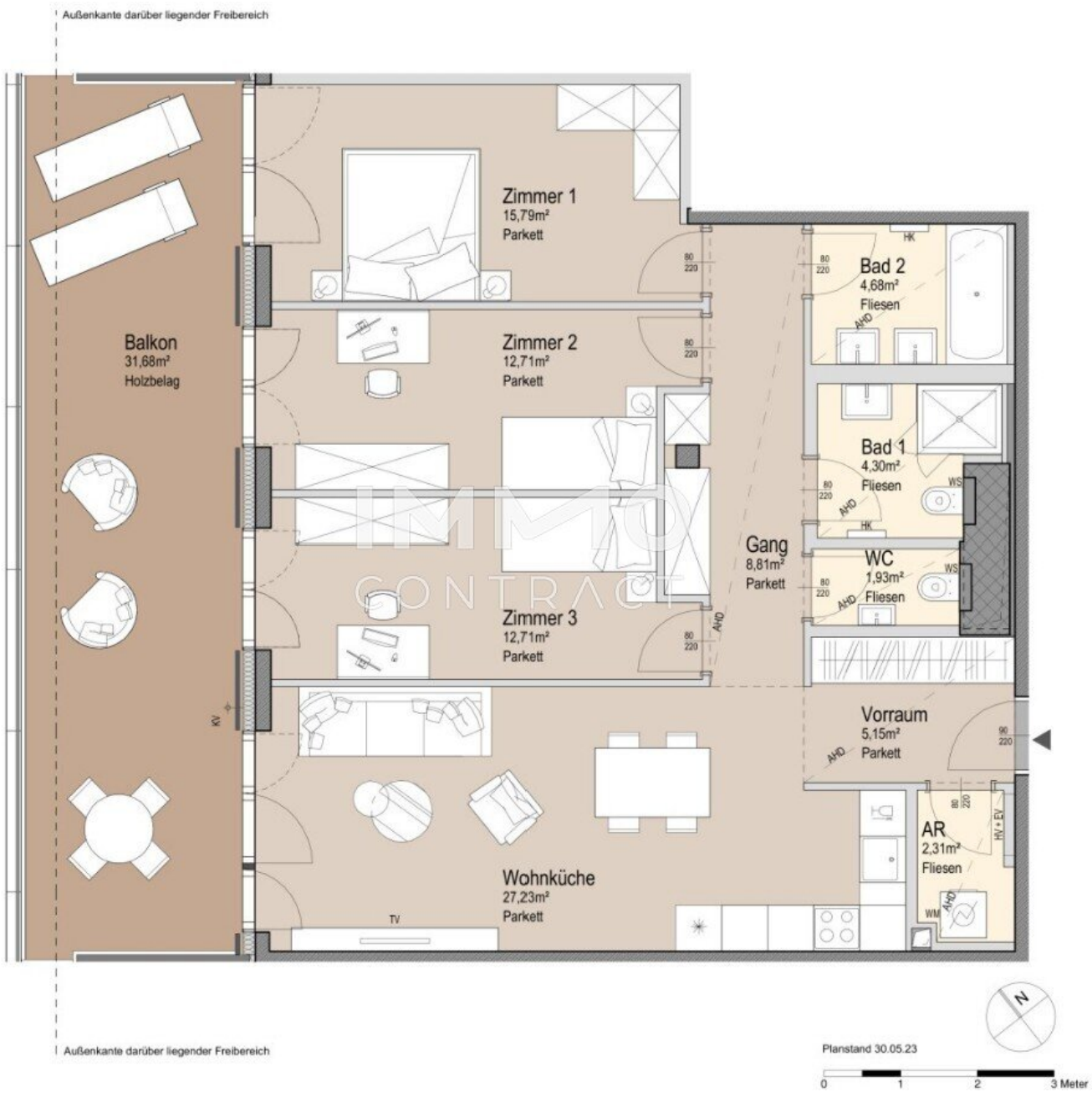







IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


Außenkante darüber liegender Freibereich
Balkon
31,68m²
Holzbelag
Zimmer 1
15,79m²
Parkett
Zimmer 2
12,71m²
Parkett
Zimmer 3
12,71m²
Parkett
Wohnküche
27,23m²
Parkett
TV
KV
Gang
8,81m²
Parkett
Bad 2
4,68m²
Fliesen
Bad 1
4,30m²
Fliesen
WC
1,93m²
Fliesen
Vorraum
5,15m²
Parkett
AR
2,31m²
Fliesen
HK
WS
WM
AHD
HV+EV
80
220
90
220
Außenkante darüber liegender Freibereich
Planstand 30.05.23
0
1
2
3 Meter

Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, **funktionaler Raumaufteilung** und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladender **Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer **Abstellraum** mit über 2 m² Nutzfläche, der wertvollen Stauraum innerhalb der Wohnung bietet und für zusätzliche Ordnung im Alltag sorgt.

Die einladende **Wohnküche** bildet den zentralen Treffpunkt des Zuhauses und lädt zu gemeinsamen Kochabenden sowie gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Dank der angenehmen Raumgestaltung entsteht hier ein offenes und wohnliches Ambiente mit viel Tageslicht. Besonders hervorzuheben ist, dass von der Wohnküche ebenso wie von allen weiteren Zimmern aus ein direkter Zugang auf den **Balkon** möglich ist. Dadurch wird der Außenbereich harmonisch in das Wohnkonzept integriert und bietet den idealen Platz, um entspannte Stunden in der **Abendsonne** zu genießen.

Die **beiden** nahezu gleich großen **Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich perfekt als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Der **geräumige Master-Bedroom** ergänzt das Raumangebot ideal und schafft einen angenehmen Rückzugsort mit viel Platz und Wohnkomfort.

Auch die Badezimmerausstattung lässt keine Wünsche offen: **Zwei modern gestaltete Bäder** sorgen für hohen Komfort im Alltag – eines ausgestattet mit Badewanne, das andere mit Dusche. Zusätzlich verfügt das Duschbad über ein **integriertes WC**, während ein **separates Gäste-WC** zusätzlichen Komfort für Besucher bietet.

Der durchdachte Grundriss, die freundlichen Räume sowie der von allen Zimmern aus mögliche Zugang zum Balkon machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität paaren möchten.

Interesse? Rufen Sie gleich an um eine Besichtigung zu vereinbaren!

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap