

**PRATER: 20. Etage - provisionsfrei inkl. ROOFTOP POOL:  
Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/218081**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 17,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	1.147.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

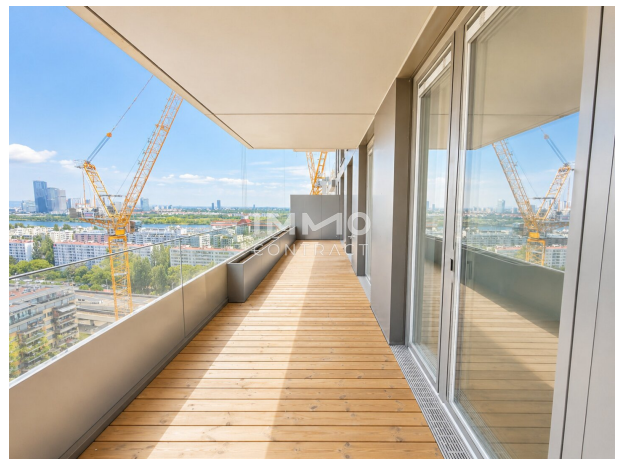
## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

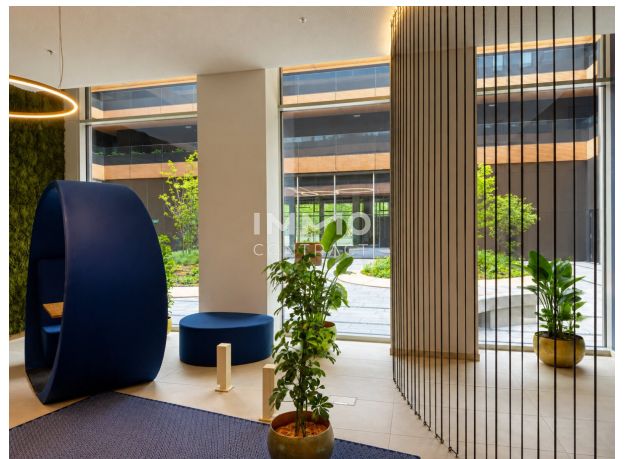
T +43 664 6000 8196



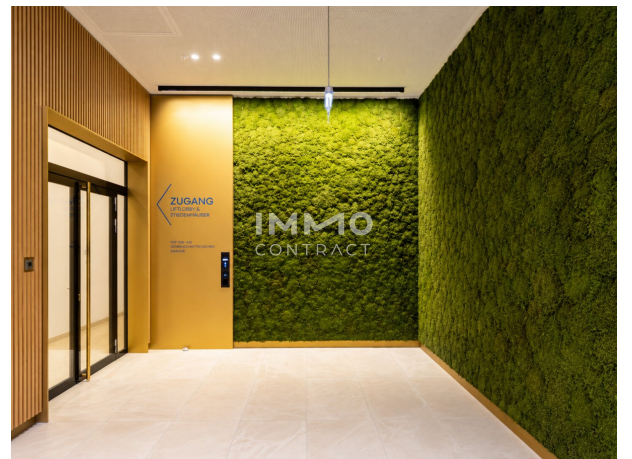






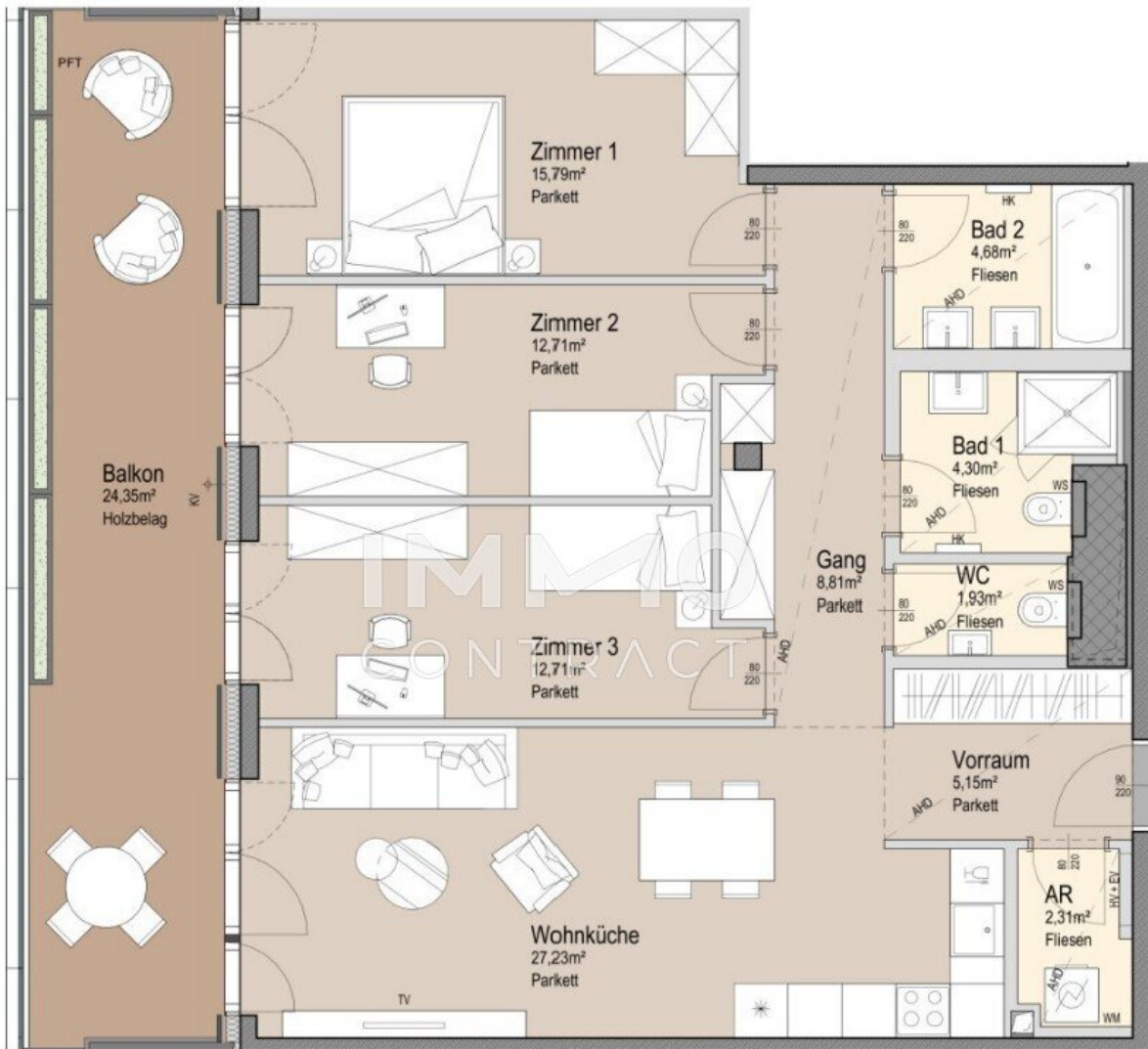








Außenkante darüber liegender Frießbereich



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 m<sup>2</sup> 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.

### 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 <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap