

**Provisionsfrei & NEU: Hochhaus mit Concierge, Gym,  
Sauna, Pool, Dining-Room uvm.**



**Objektnummer: 1939/218014**

**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>	80,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<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>	780.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

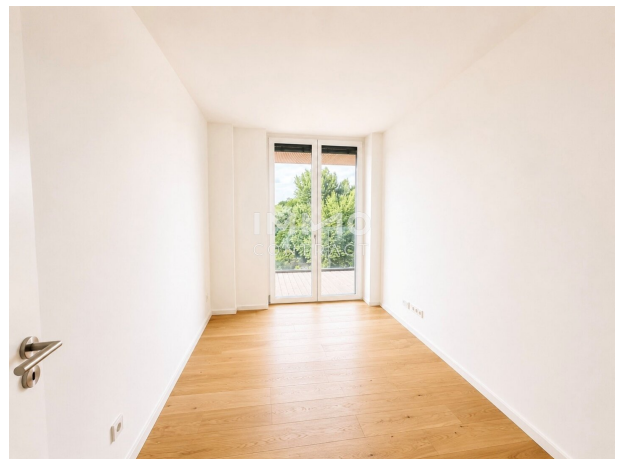
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

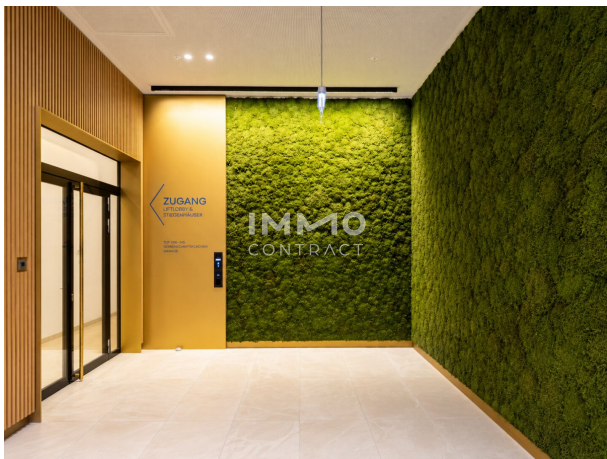
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8202





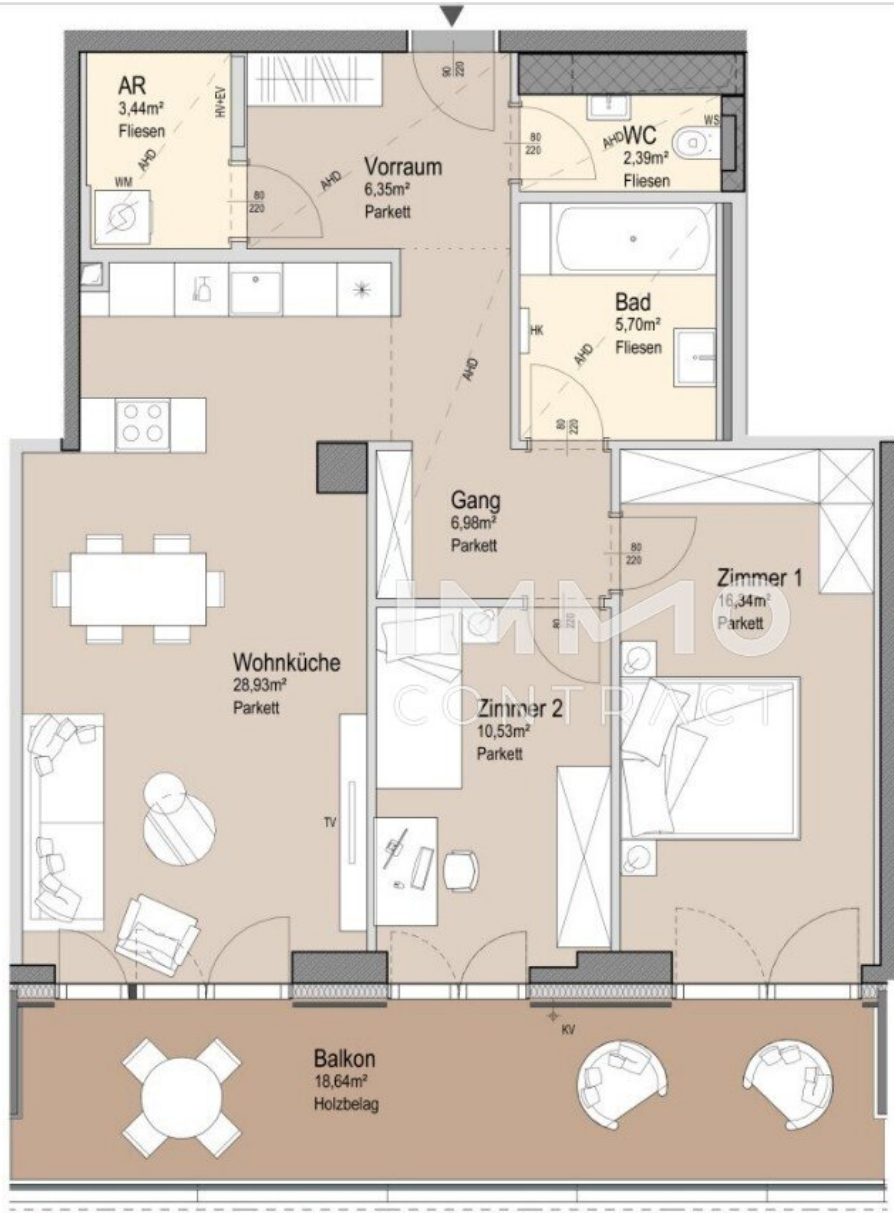












Außenkante darüber liegender Freibereich

Planstand 30.05.23



## Objektbeschreibung

Diese hervorragend aufgeteilte Wohnung überzeugt bereits beim Betreten mit einem **großzügigen Eingangsbereich** samt geräumigem Gang, der nicht nur ein angenehmes Wohngefühl vermittelt, sondern auch ausreichend Platz für eine Garderobe, Kästen oder eine stilvolle Kommode bietet. Von hier aus sind sämtliche Räume zentral begehbar, wodurch die Wohnung mit einer besonders praktischen und durchdachten Raumaufteilung punktet.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **helle und sonnige Wohnküche**, die durch ihre freundliche Atmosphäre und die Vorbereitung für eine Kochinsel ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen und gesellige Stunden schafft. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Wohnbereich ein besonders angenehmes Ambiente. Hier lassen sich Wohnen, Kochen und Essen perfekt miteinander verbinden.

Das **großzügige Elternschlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schrankflächen und schafft eine ruhige Rückzugsoase zum Entspannen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **weiteres Zimmer**, das flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann und somit unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Das **geschmackvoll ausgestattete Badezimmer** präsentiert sich modern und geräumig zugleich. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken sowie einem praktischen Handtuchtrockner lädt es zum Wohlfühlen ein. Das **WC** ist **separat** angeordnet und verfügt ebenfalls über ein eigenes Handwaschbecken – ein zusätzlicher Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist der nahezu 3,5 m<sup>2</sup> große **Abstellraum**, der wertvollen Stauraum bietet und zugleich den Waschmaschinenanschluss beherbergt. Dadurch bleibt in den übrigen Räumen mehr Platz für ein harmonisches Wohngefühl.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der **sonnige, südseitig ausgerichtete Balkon**, der von allen Zimmern aus begehbar ist. Dadurch entsteht ein besonders offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl, während der Außenbereich zusätzlichen Raum zum Entspannen, Genießen und Verweilen bietet. Ob beim Morgenkaffee oder beim Ausklang eines langen Tages – hier lässt sich die Sonne in vollen Zügen genießen.

Ich freue mich bei Interesse über Ihre Anfrage!

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