

**Moderne DG-Wohnung 3 Zi, 3 Terrassen, Garage,
Erstbezug in 1220 Wien mit klimaaktiv Bronze Zertifikat**



Objektnummer: 1684/294

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	2,69 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	627.000,00 €
Betriebskosten:	189,75 €
Heizkosten:	86,22 €
USt.:	35,21 €
Provisionsangabe:	

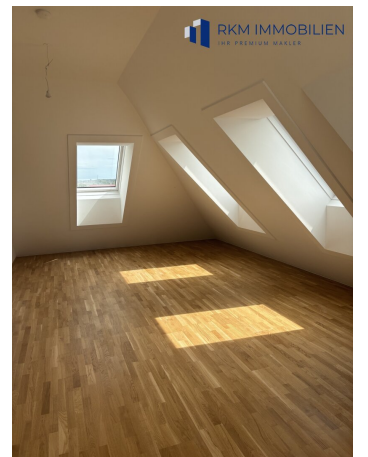
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

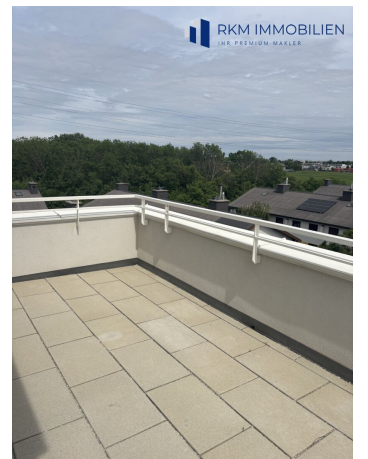
Ihr Ansprechpartner

Heidi Walzhofer

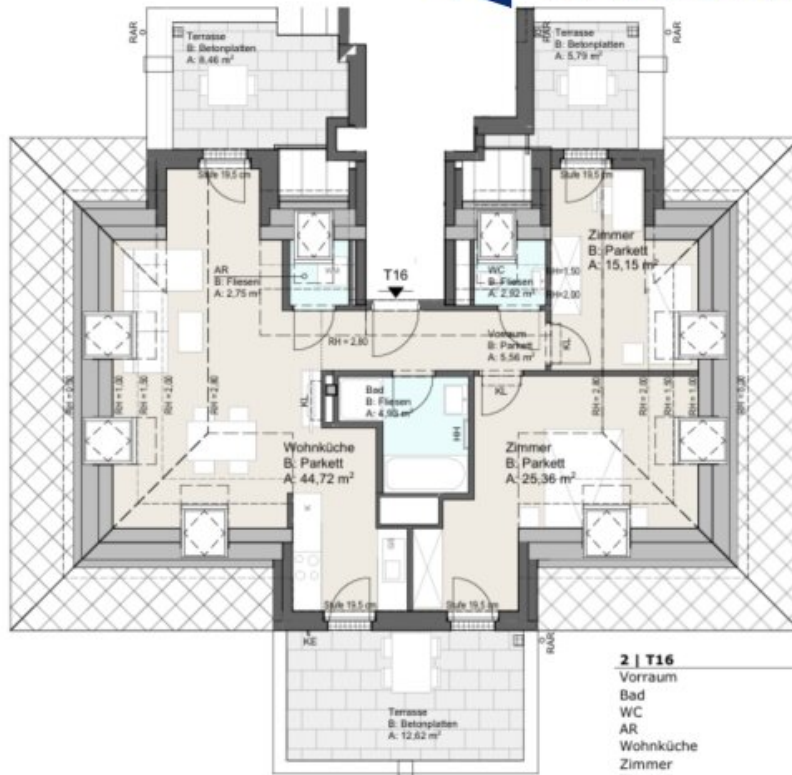
RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









2 | T16

Vorraum	5,56
Bad	4,93
WC	2,92
AR	2,75
Wohnküche	44,72
Zimmer	25,36
Zimmer	15,15
SUMME WOHNFLÄCHE	101,39 m²
Terrasse	5,79
Terrasse	8,46
Terrasse	12,62
SUMME FREIFLÄCHE	26,87 m²
ELR 16	2,69

Nutzflächen werden bis RH 0,00m angegeben!

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1220 Wien – einer modernen, stilvollen 3-Zimmer-DG-Wohnung in der 3. Etage, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer Wohnfläche von 101,39 m² bietet diese Immobilie den perfekten Raum für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und höchste Bauqualität. Genießen Sie ein behagliches Wohngefühl durch die Kombination aus edlem Eichenparkett und eleganten Feinsteinfliesen, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung ist zudem mit einer Klimaanlage ausgestattet, die an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt. Die integrierte Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente und nachhaltige Beheizung und Kühlung.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon und die eigene Terrasse, von denen Sie einen traumhaften Fern- und Grünblick genießen können – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder die Natur in der Stadt zu erleben. Für höchsten Komfort sorgt ein modernes Badezimmer mit Badewanne, perfekt für entspannende Wellness-Momente zu Hause.

Die praktische Raumaufteilung mit drei Zimmern ermöglicht eine individuelle Gestaltung ganz nach Ihren Bedürfnissen. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 3. Etage, ohne Treppensteigen. Ihr Fahrzeug parken Sie sicher und bequem in der hauseigenen Garage – ein unschätzbare Vorteil in der Stadt. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt € 28.800,00 und kann optional erworben werden.

Der Kaufpreis von € 627.000,00 bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Wohnung mit dieser Ausstattung und Lage. Hier verbinden sich urbanes Leben und naturnahe Ruhe zu einem einzigartigen Wohngefühl.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1220 Wien – modern, komfortabel und bestens angebunden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Etagenwohnung begeistern!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Folgende Wohnungen in den Häusern 1 und 2 sind noch verfügbar bzw. verkauft:

Haus 1:

Haus 2:

Top 1/EG/84,5 m² - verkauft

Top 1/EG/42,95 m² - verkauft

Top 2/EG/68,6 m² - verkauft

Top 2/EG/48,12 m² - verkauft

Top 3/EG/66,94 m² - verkauft

Top 3/EG/58,08 m² - verkauft

Top 4/1.OG/61,26 m² - verkauft

Top 4/EG/57,86 m²/74,56 m² Garten/30,42 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 406.000,00

Top 5/1. OG/57,46 m²/7,83 m² Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 358.000,00

Top 5/1.OG/55,35 m²/8,45 m² Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 357.000,00

Top 6/1.OG/51,37 m² - verkauft

Top 6/1.OG/55,35 m²/8,45 m² Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 357.000,00

Top 7/1.OG/51,38 m² - verkauft

Top 7/1.OG/61,83 m² - verkauft

Top 8/1.DG/43,55 m² - verkauft

Top 8/1.OG/61,59 m²/16,15 m² Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 416.000,00

Top 9/1.DG/43,6 m²/13,3 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 284.000,00

Top 9/1.DG/48,5 m²/6,64 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 305.000,00

Top 10/1.DG/38,15 m² - verkauft

Top 10/1.DG/48,5 m²/6,64 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 300.000,00

Top 11/1.DG/38,16 m² - verkauft

Top 11/1.DG/52,36 m²/7,61 m² Terrasse/1,10 m² Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 340.000,00

Top 12/2.DG/68,28 m² - verkauft

Top 12/1.DG/52,16 m²/7,61 m² Terrasse/1,10 m² Balkon - verfügbar/Kaufpreis €

336.000,00

Top 13/2.DG/68,71 m²/17,44 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 460.000,00

Top 13/2.DG/47,54 m²/2,05 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 294.000,00

Top 14/3.DG/97,41 m²/9,54 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 597.000,00

Top 14/2.DG/62,79 m² - verkauft

Top 15/2.DG/46,36 m² - verkauft

Top 16/3.DG/101,39 m²/26,87 m² Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 627.000,00

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <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