65m2 Balkon über ganz Wien: Prater - Hochhaus-Luxus mit Rooftop Pool



Objektnummer: 1939/218023

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:	115,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.632.400,00 €

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.













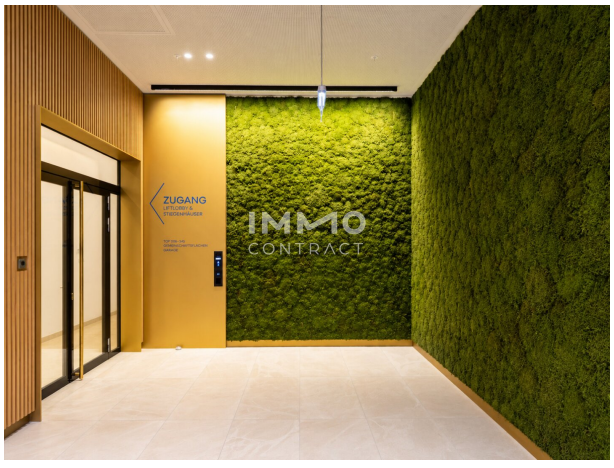











ZUGANG







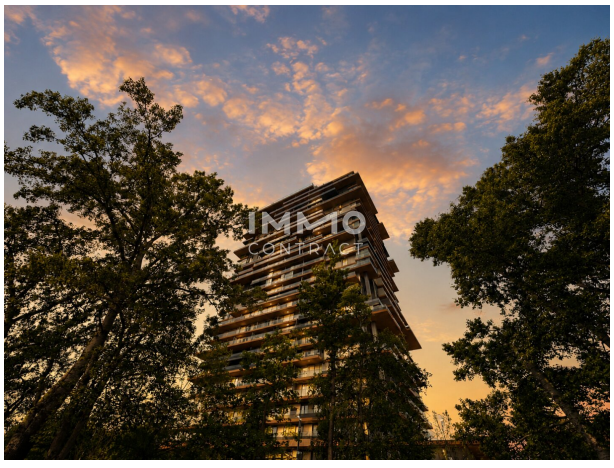


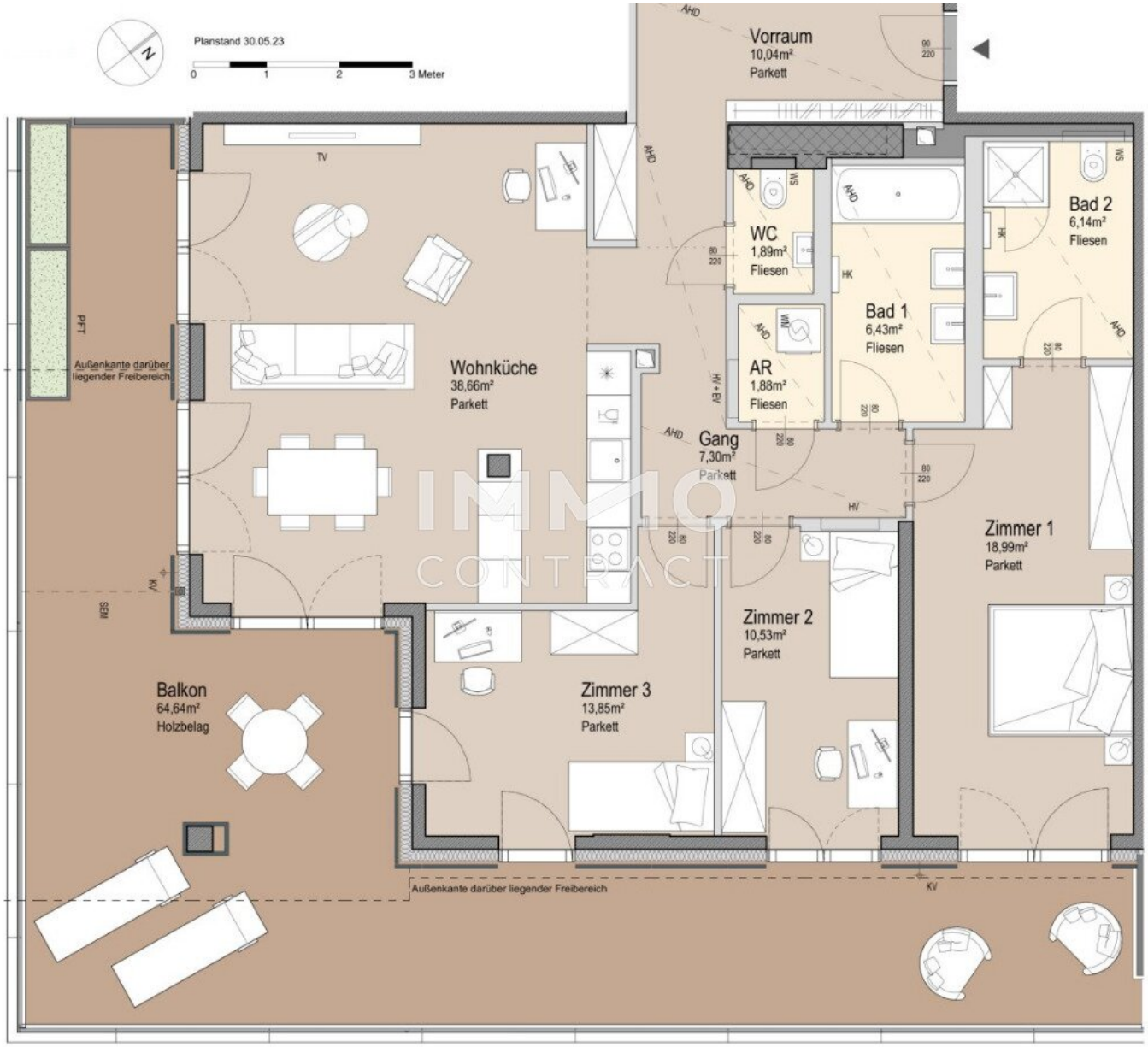







IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


N
Planstand 30.05.23
0
1
2
3 Meter
Vorraum
10,04m²
Parkett
TV
Wohnküche
38,66m²
Parkett
WC
1,89m²
Fliesen
Bad 1
6,43m²
Fliesen
Bad 2
6,14m²
Fliesen
AR
1,88m²
Fliesen
Gang
7,30m²
Parkett
Zimmer 1
18,99m²
Parkett
Zimmer 2
10,53m²
Parkett
Zimmer 3
13,85m²
Parkett
Balkon
64,64m²
Holzbelag
PFT
Außenkante darüber liegender Freibereich
Außenkante darüber liegender Freibereich
AHD
WM
WS
HK
HV
HV + EV
KV
SBS
IMMO
CONTRACT

Objektbeschreibung

Diese **großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit viel Licht, einer durchdachten Raumaufteilung und einer sonnigen Südwest-Ausrichtung, die für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt. Große Fensterflächen lassen die Räume hell und freundlich wirken und schaffen eine einladende Atmosphäre in allen Wohnbereichen.

Bereits der **geräumige Vorraum** bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum und sorgt für einen komfortablen Empfangsbereich. Herzstück der Wohnung ist die **weitläufige Wohnküche** mit viel Platz zum Kochen, Essen und Wohnen. Von hier aus sowie von allen weiteren Zimmern gelangt man direkt auf den **beeindruckenden Balkon**, wodurch ein offenes und luftiges Wohnkonzept entsteht.

Der **großzügige Master-Bedroom** verfügt über ein eigenes En-Suite-Badezimmer mit Dusche und WC und bietet damit ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort. Die **beiden weiteren Zimmer** mit ca. 10,5 m² bzw. knapp 14 m² lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Für diese beiden Zimmer steht ein **zweites, geräumiges Badezimmer** zur Verfügung, das mit Badewanne und Doppelwaschtisch ausgestattet ist und ausreichend Platz für den Familienalltag bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates **Gäste-WC,** das zusätzlichen Komfort schafft.

Ein **absolutes Highlight** dieser Wohnung ist der **außergewöhnlich große Balkon** mit über **64 m²** Fläche. Dank der südwestseitigen Ausrichtung genießen Sie hier viele Sonnenstunden bis in die Abendstunden hinein. Zwei bereits vorbereitete Pflanztröge bieten ideale Möglichkeiten für Kräuter, Blumen oder kleine Begrünungen und schaffen eine besonders angenehme Atmosphäre im Außenbereich – perfekt zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Interesse? Fragen Sie gleich direkt an!

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