

**ERSTBEZUG | 3-Zimmer-Traumwohnung mit Balkon in
Grünruhelage | Nähe U2, Lobau & Mühlwasser | 1220 Wien**



Objektnummer: 7939/2300162934

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	357.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Trapitsyna

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Wohnqualität und eine attraktive Lage in begehrter Grünruhelage im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Zwei separat begehbare Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Homeofficezimmer. Dadurch ist die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien bestens geeignet.

Das modern ausgestattete Badezimmer ist vom WC getrennt. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen, Frühstücken oder gemütlichen Ausklang des Tages ein.

Die beliebte Lage nahe Mühlwasser, Lobau und den Donau-Auen verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Dank der durchdachten Grundrissgestaltung, der modernen Neubausausstattung und der gefragten Wohnlage eignet sich diese Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz zu erwerben.

Kaufpreis Garagenstellplatz: EUR 28.800,-.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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

Bank <1.000m

Geldautomat <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