Moderne 2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Balkon und Fußbodenheizung in 1100 Wien!



Objektnummer: 1945/2416

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	3.700,00 €
Kaltmiete (netto)	3.700,00 €
Kaltmiete	3.700,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Savic

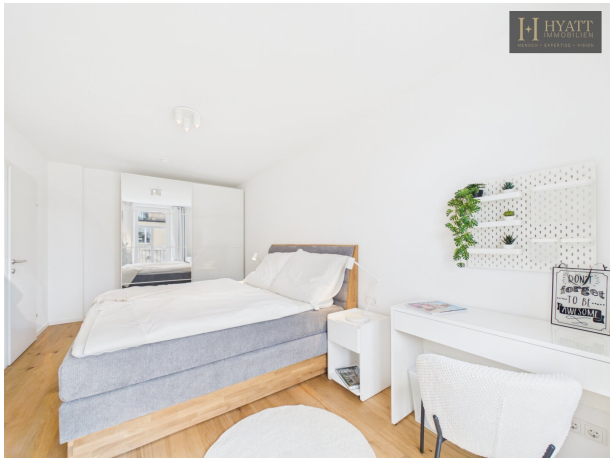
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien


























HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION





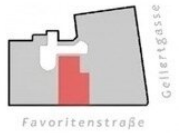


Top 16 / 4. Obergeschoß

VORRAUM	2,33	m²
WC	1,47	m²
BAD	6,37	m²
KÜCHE	10,35	m²
WOHNZIMMER	22,60	m²
ZIMMER	16,75	m²
WNFL	**59,87**	m²
BALKON	5,58	m²

FAVORITENSTRASSE 137
1100 WIEN

Abweichungen und Verbesserungen der Nutzflächen und Einrichtungen sind möglich. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Möbeln geeignet. Gargestellte Einrichtungs- und Sanitärgegenstände sind unverbindlich und nicht Vertragsgegenstand. Nähere Details laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Objektbeschreibung

Das exklusive Neubauprojekt „mein FAVORIT“ in begehrter, zentraler Lage des 10. Bezirks vereint auf faszinierende Weise Wiener Tradition mit modernem, urbanem Wohnkomfort. Das Haus bietet Paaren, Singles und Familien ein wertstabiles Eigenheim mit exzellenter Anbindung an das Stadtzentrum. Die Verkaufsabwicklung erfolgt sicher und transparent nach BTVG mit Notar und Treuhänder.

Die Zielgruppen im Fokus

- **Für Singles und Paare:** Die hervorragende Lage ermöglicht ein pulsierendes Stadtleben mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten. Die U1 bringt Sie in nur 15 Minuten zur Wiener Oper. Das Angebot reicht von der kompakten, smart geschnittenen 40m²-Wohnung im 1. Obergeschoss bis hin zur exklusiven Maisonette mit eigener Dachterrasse und beeindruckendem Weitblick über Wien.

- **Für Familien:** Grünanlagen wie der nahegelegene Antonspark fungieren als rasch erreichbare Erweiterung des Wohnzimmers. Bildungseinrichtungen (wie das GRG10 Laaerberg Gymnasium oder Volksschulen) sowie die medizinische Nahversorgung sind in wenigen Gehminuten sicher erreichbar. Großzügige Grundrisse (ca. 77m²) mit separatem WC, Kinderzimmern und großen Balkonen bieten Familien den idealen Raum zum Leben.

Allgemeine Gebäudeausstattung & Haustechnik Das Gebäude wird nach modernsten Standards errichtet und verspricht einen niedrigen Energiestandard:

- **Heizung & Energie:** Zentrale Heizanlage versorgt durch eine effiziente Luft-Wärmepumpe (Fabrikat Airwell).

- **Nachhaltigkeit:** Hauseigene Photovoltaikanlage am Dach, die an den Allgemeinstrom angeschlossen ist.

- **Fenster & Sonnenschutz:** Hochwertige Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Beschläge innen und außen in Weiß). Ab dem 3. Obergeschoss sind zusätzlich Außenjalousien verbaut.

- **Eingang & Sicherheit:** Sicherheitseingangstüren (Klasse WK2) mit silbernen

Beschlägen sowie eine Gegensprechanlage in jeder Einheit.

- **Barrierefreiheit:** Ein Personenaufzug (OTIS 32N GeNESIS) verbindet alle 7 Haltestellen komfortabel vom Keller bis ins Dachgeschoss.

- **Allgemeinflächen:** Eigener Kinderwagenabstellraum, überdachte Fahrrad-Hängevorrichtung im Innenhof, private Kellerabstellräume mit charmanter Ziegelgewölbedecke und eine Gemeinschafts-SAT-Anlage.

Exklusive Wohnungsausstattung (Interieur & Sanitär)

- **Böden & Türen:** In allen Wohnräumen, Vorzimmern und Küchen wird edler Eichen-Fertigparkett (ca. 3,5 mm Nutzschicht, geölt) vollflächig verklebt und mit passenden Sockelleisten eingefasst. Die Innentüren sind in klassischem Weiß gehalten, ergänzt durch hochwertige Beschläge in Alu oder gebürstetem Niro.

- **Wände & Decken:** Alle Wände werden professionell gespachtelt und mit weißer Dispersion gestrichen.

- **Sanitärbereiche (Bad & WC):** Bäder und WCs sind mit beigem Feinsteinzeug in den Formaten 60x30 oder 60x60 cm ausgestattet. Die Bäder verfügen entweder über bodenebene Duschen mit Duschrinne oder Badewannen (ca. 170x75 cm, z.B. Fabrikat HOTLINE). Ein optisches Design-Highlight bilden die mattschwarzen Unterputz-Armaturen samt Regenduschen (SANOSOHO) sowie die weißen Keramik-Aufsatzwaschbecken. Die Hänge-WCs (z.B. UNO) sind mit einer effizienten LIMODOR-Abluftanlage ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über moderne E-Boiler (STIEBEL ELTRON).

- **Elektro- & Küchenvorbereitung:** Komplett vorbereitete Küchenanschlüsse (Starkstrom, Kalt-/Warmwasser, Ablauf, Mehrfachsteckdosen für Umluftabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle etc.). Weiße Schalterprogramme, SAT/TV-Auslässe, Deckenspots (z.B. im Bad) sowie eine Leerverrohrung für zukünftige EDV-Verkabelungen runden die durchdachte Planung ab.

Freiflächen: Balkone, Terrassen & Dachterrassen Viele Wohnungen verfügen über eine

eigene Terrasse oder einen Balkon. Die Terrassen bestechen durch einen hochwertigen Holzbelag und bieten mit Außenwandbeleuchtung, einer Außensteckdose sowie einem Kaltwasseranschluss (Kemperventil) an der Fassade maximalen Nutzungskomfort.

Stilvoller Erstbezug im klassischen Wiener Altbau – Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & hochwertiger Musterwohnung

Diese optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss vereint den unverwechselbaren Charme eines eleganten Wiener Altbaus mit dem luxuriösen Wohnkomfort eines hochwertigen Neubaus. Auf rund 59,6 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer separaten Küche sowie einem sonnigen Balkon und bietet damit höchsten Wohnkomfort für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Dank ihrer idealen Größe und des funktionalen Grundrisses eignet sich die Wohnung perfekt als stilvoller Wohnsitz für Singles oder Paare sowie als wertbeständige Vorsorgewohnung in einer begehrten Wiener Lage.

Eckdaten

- Wohnnutzfläche: ca. 59,61 m²
- 2 großzügige Zimmer
- Wohnzimmer: ca. 22,5 m²
- Schlafzimmer: ca. 16,3 m²
- Separate Küche: ca. 10,4 m²
- Vorraum
- Großzügiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

- Balkon mit ca. 5,2 m², begehbar vom Wohnzimmer
- Exklusiver Erstbezug

Hochwertige Ausstattung

- Edler Parkettboden in Wohnräumen, Küche und Vorraum
- Stilvolle Flügeltüren im klassischen Wiener Altbaustil
- Modernes Badezimmer und separates WC mit großformatigen Fliesen und hochwertigen Armaturen
- Helle, lichtdurchflutete Wohnräume durch optimale Fensteranordnung
- Barrierefreier Zugang mittels modernem Personenaufzug bis ins 4. Obergeschoss

Voll ausgestattete Musterwohnung

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine liebevoll eingerichtete Musterwohnung, welche Interessenten einen realistischen Eindruck vermittelt, wie stilvoll und harmonisch sich die Wohnung einrichten lässt.

Besonders attraktiv: Sämtliche ausgestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch übernommen werden. Die komplette Einrichtung wurde sorgfältig zusammengestellt und ist zu äußerst attraktiven Konditionen erhältlich.

Übersicht der Möblierung

Ausstattung	Preis

Küche	7.300,-
Wohnzimmercouch	1.700,-
Wohnzimmermöbel	2.000,-
Esstisch inkl. Sessel	500,-
Bett inkl. Nachtkästchen	2.000,-
Kleiderschrank	1.700,-
Schreibtisch inkl. Sessel	150,-
Badezimmerkasten	200,-
Vorhänge, Dekoration & Pflanzen	2.250,-

Gesamt	17.800,-

Die Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Eine Übernahme einzelner oder sämtlicher Einrichtungsgegenstände ist nach Vereinbarung möglich.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin

Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich persönlich von der hochwertigen Bauausführung, dem stilvollen Wohnambiente sowie der gelungenen Kombination aus historischem Altbaucharme und modernem Wohnkomfort.

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap