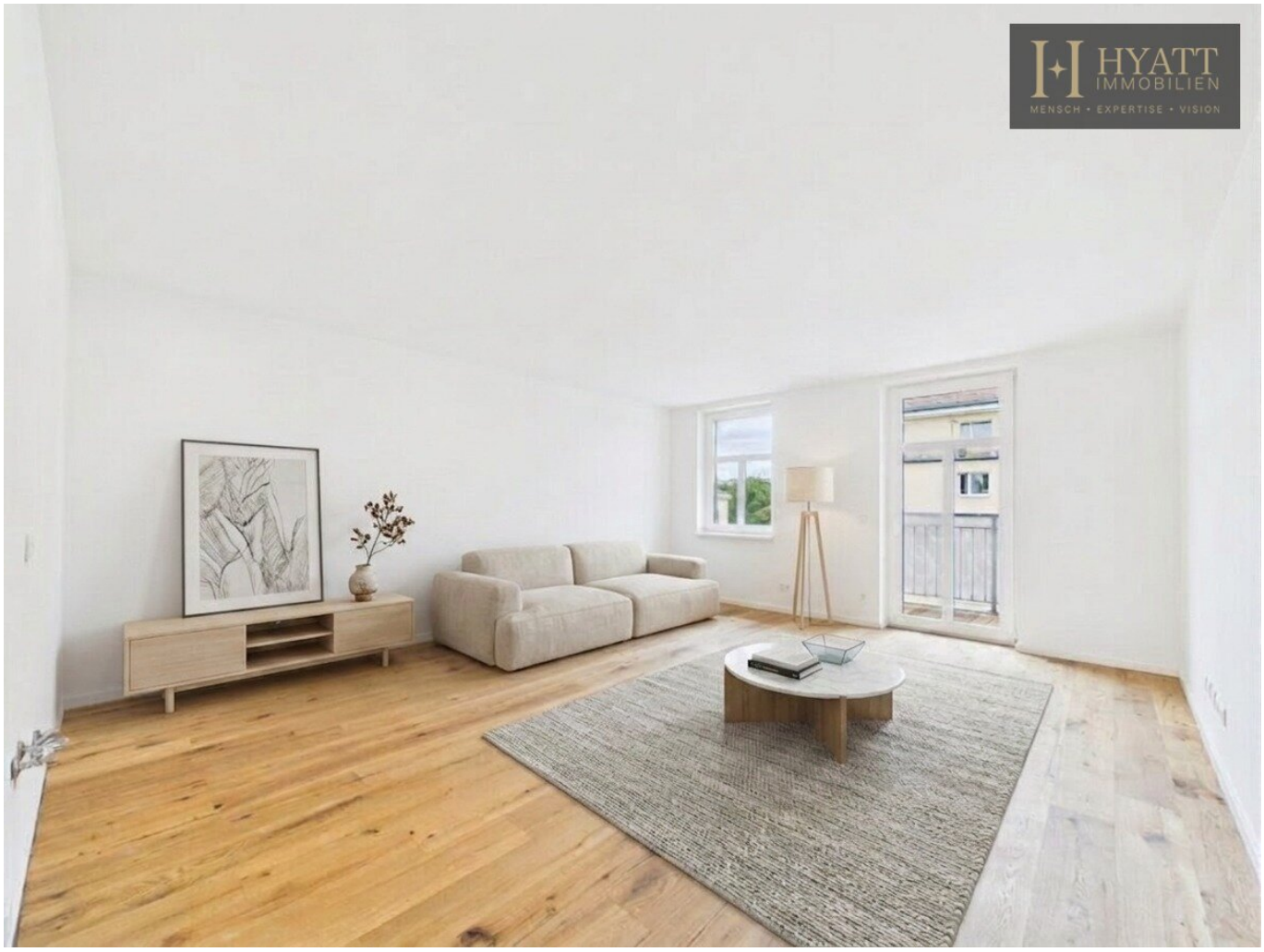
Stilvoller Wohnjuwel im 4. Liftstock: Lichtdurchfluteter Erstbezug mit Balkon!



Objektnummer: 1945/2415

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



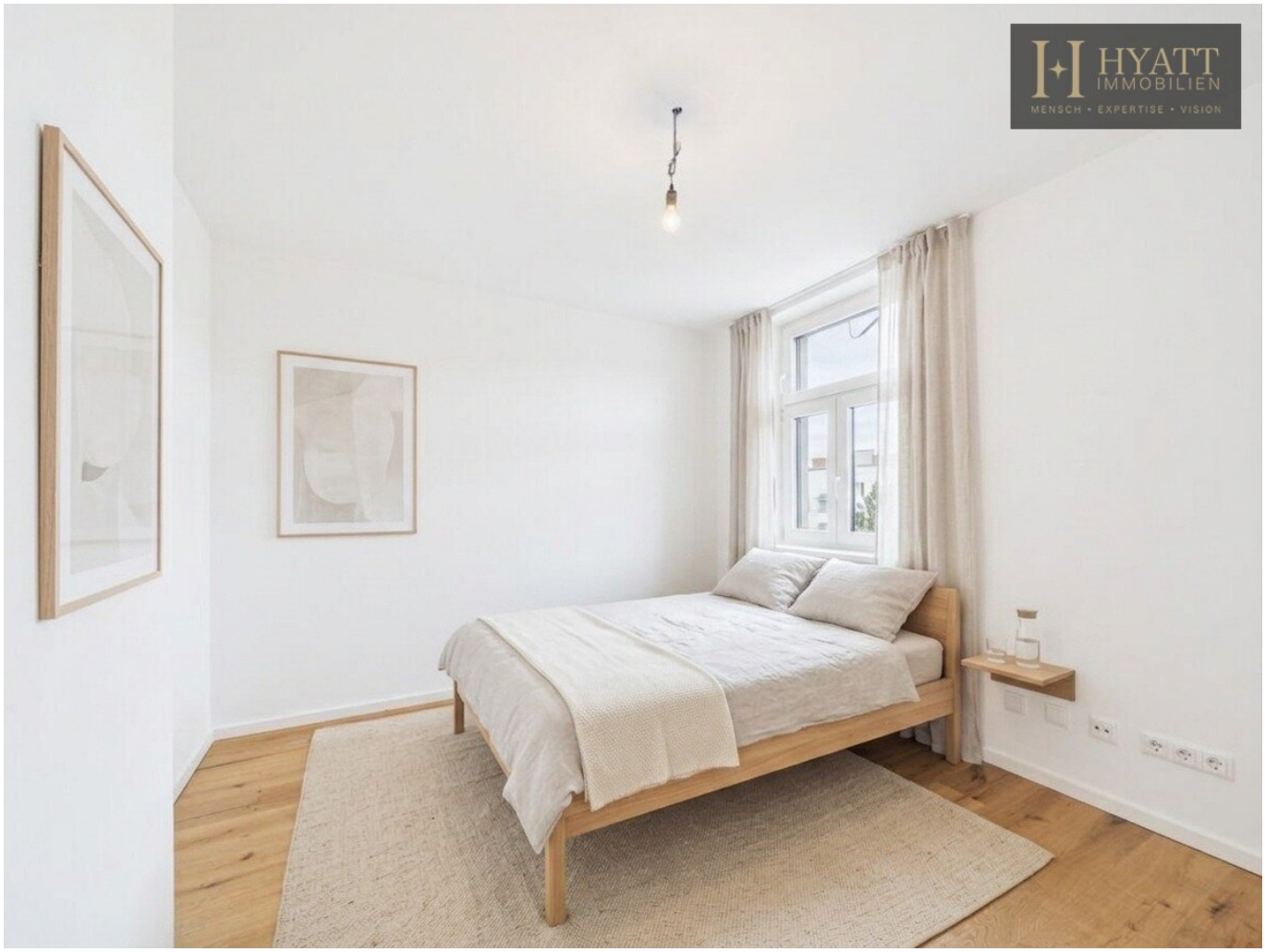
Manuel Savic

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

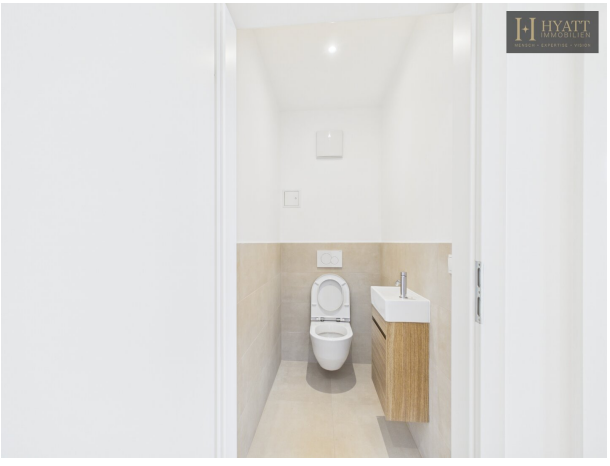

























HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



Ungefähre Gesamtfläche(1)
77.7 m²

Balkone und Terrassen
10.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

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.

Diese optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung (Top 15) im 4. Obergeschoß vereint den klassischen Altbaucharme eines eleganten Wiener Zinshauses auf faszinierende Weise mit dem luxuriösen Wohnkomfort eines modernen Neubaus. Mit knapp 60 m² Wohnfläche und einer separaten Küche bietet sie ein herausragendes Raumgefühl. Dank dieser idealen Größe und Aufteilung eignet sich das Objekt sowohl als perfekter Single- oder Pärchenwohnsitz als auch als äußerst wertstabile und gefragte Vorsorgewohnung.

- **Wohnnutzfläche:** ca. 76,6 m² (76,59 m²)
- **Zimmer:** 3 (großzügige Wohnküche mit ca. 27,2 m², helles Schlafzimmer mit ca. 18,7 m² und ein weiteres Zimmer mit ca. 11m²)
- **Zusatzräume:** Einladender Vorraum, separates WC sowie ein geräumiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- **Freiflächen:** Zwei feine Balkone mit insgesamt ca. 9,3 m²
- **Zustand:** Exklusiver Erstbezug
- **Highlights der Ausstattung:**
    - Verlegung von edlem Parkett in den Wohnräumen, der Küche und dem Vorraum für ein zeitloses, elegantes Wohngefühl
    - Stilvolle Flügeltüren, die das klassische Wiener Wohnambiente eindrucksvoll unterstreichen
    - Modernes Badezimmer und separates WC, ausgestattet mit großformatigen Fliesen und hochwertigen Armaturen
    - Lichtdurchflutetes Ambiente dank durchdachter Fensteranordnung
    - Bequemer, barrierefreier Zugang bis in das 4. Obergeschoß via modernem Personenaufzug

Ihre Einladung zur Besichtigung Lassen Sie sich diesen hervorragend geschnittenen Erstbezug nicht entgehen und überzeugen Sie sich vor Ort von der herausragenden

Bauqualität und dem angenehmen Wohnambiente dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns noch heute für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre geschätzte 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