# Moderne 2-Zi Erstbezugswohnung mit 2 Balkonen, U-Bahn Nähe, Fußbodenheizung, Aufzug!




**Objektnummer: 1945/2406**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,26 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Gesamtmiete** | 1.400,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.400,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.400,00 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

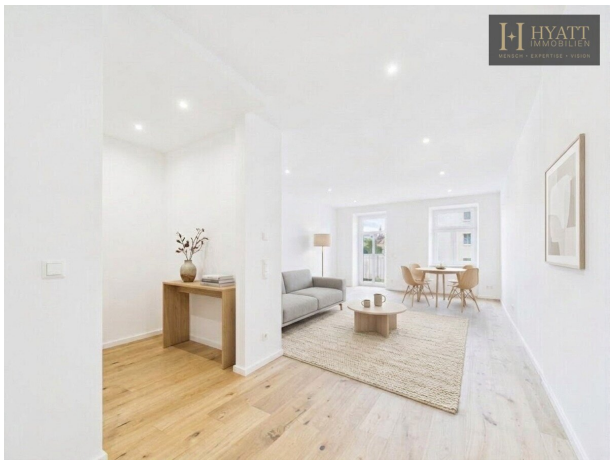
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Savic**

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien


























## Top 14 / 3. Obergeschoß

| | | |
|---|---|---|
| VORRAUM | 8,40 | m² |
| WC | 1,20 | m² |
| BAD | 4,79 | m² |
| WOHNKÜCHE | 23,61 | m² |
| ZIMMER | 10,94 | m² |
| ZIMMER | 15,51 | m² |
| SCHRANKR. | 4,90 | m² |
| **WNFL** | **69,35** | m² |
| | | |
| BALKON | 8,52 | m² |

1 2 3 4 5 6 7 8

# 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.

Dieses lichtdurchflutete Wohn-Juwel (Top 14) vereint den klassischen Altbaucharme des eleganten Wiener Zinshauses auf faszinierende Weise mit dem luxuriösen Wohnkomfort eines modernen Neubaus. Die Wohnung eignet sich dank ihrer durchdachten Raumaufteilung sowohl als repräsentativer Hauptwohnsitz als auch als wertstabile Vorsorgewohnung.

- **Wohnnutzfläche:** ca. 70,26 m²
- **Zimmer:** 3 (großzügige Wohnküche mit knapp 24 m², 2 separat begehbare Schlafzimmer mit Schrankraum, getrenntes WC, Duschbadezimmer)
- **Freiflächen:** 2 Balkone (ca. 8,5 m²)
- **Zustand:** Exklusiver Erstbezug (hochwertiger Dachgeschoßausbau)
- **Highlights der Ausstattung:**
    - Verlegung von edlem Parkett für ein zeitloses, elegantes Wohngefühl
    - Stilvolle Flügeltüren, die das klassische Wiener Wohnambiente eindrucksvoll unterstreichen
    - Modernes Badezimmer mit hochwertigen, mattschwarzen Armaturen, Regendusche und großformatigem Feinsteinzeug
    - Großzügige Fensterflächen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und außenliegendem Sonnenschutz
    - Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe und hauseigene Photovoltaikanlage am Dach
    - Bequemer, barrierefreier Zugang von der Garage bis ins Dachgeschoß via modernem Personenaufzug

**Lassen Sie** sich dieses einzigartige Wohnerlebnis nicht entgehen und überzeugen Sie sich vor Ort von der herausragenden Qualität und dem fantastischen Weitblick 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