

**Sonnenseite des Lebens – stilvolle
3-Zimmer-Neubauwohnung mit Südbalkon in absoluter
Ruhelage zum PRE SALE PREIS**



Objektnummer: 1939/218576

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	451.200,00 €
Provisionsangabe:	

16.243,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

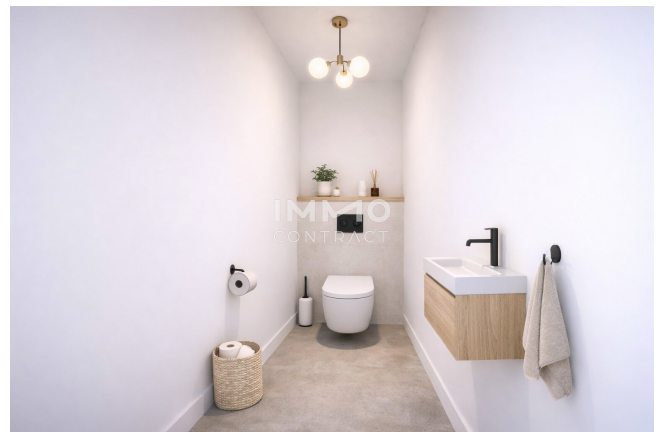


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











TOP 11

1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE:	75,54 m ²
BALKON:	6,79 m ²
SUMME:	78,94 m ²

- Wohnküche: 25,59 m²
- Zimmer: 14,12 m²
- Zimmer: 13,85 m²
- Bad: 4,56 m²
- WC: 1,85 m²
- Gang: 8,72 m²
- AR: 2,35 m²
- Weitere: 4,50 m²

w2nord.at

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.
Stand: Mai 2026



Objektbeschreibung

W2 Nord ist ein Wohnprojekt für alle, die in Wien leben möchten – aber nicht auf Ruhe, Grünraum und echte Wohnqualität verzichten wollen.

Im 21. Bezirk entstehen moderne Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen, hellen Räumen und privaten Freiflächen. Die Lage verbindet die entspannte Atmosphäre einer gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur, öffentlicher Anbindung und den Naherholungsräumen des Wiener Nordens. Hier entsteht ein Zuhause, das Alltag, Erholung und urbanes Leben ideal miteinander verbindet.

Urban wohnen. Im Grünen ankommen. Jeden Tag Sonne genießen.

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Projekt **W2 Nord** vereint moderne Architektur, einen intelligenten Grundriss und ruhige Wohnqualität im 21. Wiener Gemeindebezirk. Auf rund **75,54 m² Wohnfläche** entsteht ein Zuhause, das durch helle Räume, eine großzügige Wohnküche und einen **südlich ausgerichteten Balkon mit rund 6,79 m²** begeistert.

Der kommunikative Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Kochen, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über, während der Balkon den Wohnraum nach draußen erweitert. Zwei separat begehbare Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für Paare, Familien, ein Homeoffice oder ein Gästezimmer. Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die schlüsselfertige Neubausausstattung umfasst unter anderem Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, außenliegenden Sonnenschutz, moderne Mehrfachverglasung sowie einen Personenaufzug. Eine Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage, Glasfaseranbindung und Smart-Home-Vorbereitung verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz.

Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit kurzen Wegen: Straßenbahn und Bus befinden sich in rund 100 Metern Entfernung, ein Supermarkt liegt nur etwa 225 Meter entfernt. Schulen, Kindergärten, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig befinden sich mit der Donauinsel, der Alten Donau, dem Marchfeldkanal und den Grünräumen des Wiener Nordens attraktive Freizeit- und Erholungsgebiete in der Umgebung.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht zwischen Stadt, Ruhe und moderner Wohnqualität wählen möchten.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap