

## Urbanes Wohnglück für Singles und Paare: Moderner Erstbezug in Wien-Favoriten



**Objektnummer: 1945/2446**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	373.780,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 676 775 37 99







Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
71.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. 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 40m<sup>2</sup>-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. 77m<sup>2</sup>) 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 Nutzschrift, 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 bestehen durch einen hochwertigen Holzbelag und bieten mit Außenwandbeleuchtung, einer Außensteckdose sowie einem Kaltwasseranschluss (Kemperventil) an der Fassade maximalen Nutzungskomfort.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien – eine exklusive Etagenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock bietet auf großzügigen 68,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel aus Komfort, Stil und Funktionalität.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine hochwertige Ausstattung und ein Wohnambiente, das Sie sofort begeistern wird. Edler Parkettboden sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Der Balkon eröffnet Ihnen zusätzlichen Raum im Freien, ideal zum Entspannen oder für gemeinsame Stunden mit Freunden und Familie.

Das Gebäude wurde massiv gebaut und verfügt über ein modernes Flachdach sowie eine energieeffiziente Luftwärmepumpe, die nachhaltiges Wohnen ermöglicht. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, ohne Treppensteigen.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie ein Bahnhof und Autobahnanschluss sind schnell erreichbar, was Ihnen maximale Flexibilität im Alltag bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für Ihr tägliches Leben benötigen – Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermärkte und Bäckereien. So genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und praktischer Infrastruktur.

Der Kaufpreis von 373.780,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance auf ein modernes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Wiens – ideal für Paare, Singles oder als wertvolle Kapitalanlage.

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau – kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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