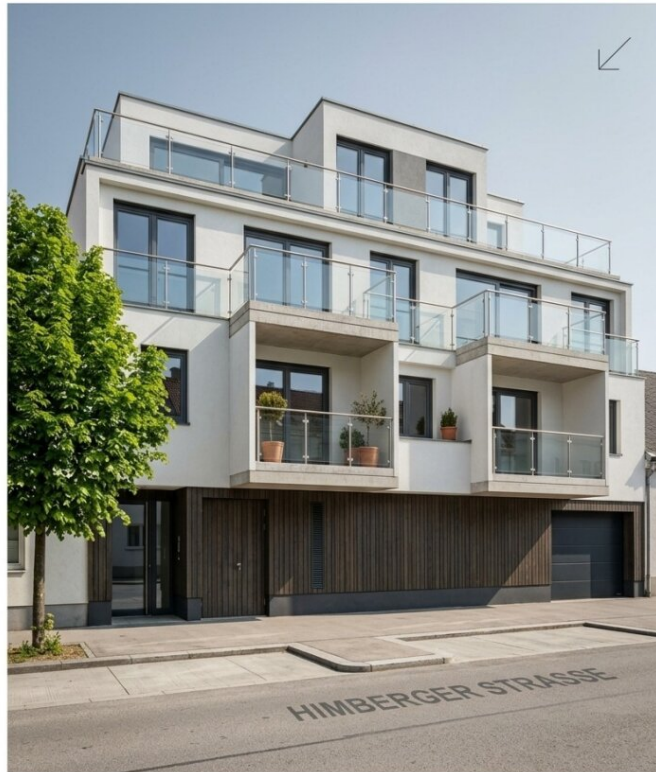


## **Moderne 3-Zi-Wohnung mit Terrasse in 1100 Wien !**



**Objektnummer: 9290**

**Eine Immobilie von Immobilien - Südburgenland**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

22.860,00 € inkl. 20% USt.

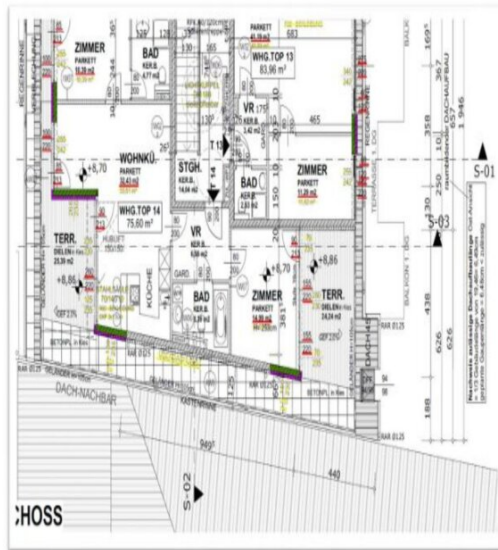
## Ihr Ansprechpartner

### Walter Kuchler

Immobilien - Südburgenland  
Wiener Straße 22  
7400 Oberwart

T +43 3352 34000  
H +43 664 5121161

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



TOP	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Terrasse	Garten	Keller	Gesamt WNFL	Verkaufspreis Anleger Netto	Verkaufspreis Eigennutzer
Top 14	2.DG	3	75,60m <sup>2</sup>			49,63m <sup>2</sup>		5,21m <sup>2</sup>	90,49m <sup>2</sup>	581 025,00 €	635 000,00 €
Parkplatz Top 14	EG		1,00 Stk							25 000,00 €	27 500,00 €

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien – eine charmante **3-Zimmer-Wohnung**, die modernes Wohnen mit erstklassigem Komfort verbindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben und entspannte Stunden im Grünen gleichermaßen schätzen. Die Wohnung liegt im 2. Dachgeschoß mit sehr großer Terrasse.

Entspannen Sie sich nach einem langen Arbeitstag und genießen Sie ihr neues Heim.

Der Kaufpreis von € 635.000,00 spiegelt die hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage wider. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein harmonisches Wohnambiente schafft. Die hellen Räume sind mit elegantem Fertigparkett ausgelegt, während Fliesen in den Nassbereichen für eine praktische und stilvolle Optik sorgen. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Tagen angenehme Kühle erleben. Kauf eines **Parkplatzes für Top 14** möglich.

Moderne Technik und nachhaltige Energieversorgung sind selbstverständlich: Die Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung und Kühlung der Wohnung. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zu Ihrem neuen Zuhause, sodass Sie auch mit Einkaufstaschen oder Kinderwagen bequem ankommen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und U-Bahn ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. **Kurpark und Therme Wien** in mittelbarer Nähe. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu erreichen und machen den Alltag besonders angenehm.

Diese Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl – ein seltenes Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum in 1100 Wien und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### **Eigennutzung oder als Vorsorgewohnung !!!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap