

GROSSES DRAUSSEN. CLEVERES DRINNEN.



Objektnummer: 1792

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	284.200,00 €
Betriebskosten:	87,45 €
Heizkosten:	37,09 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

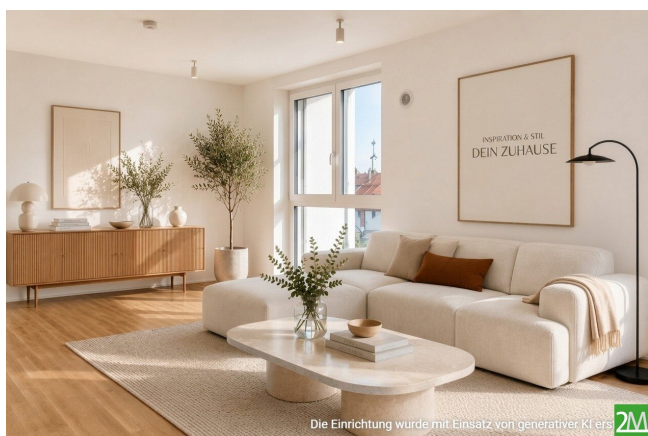
10.231,20 € inkl. 20% USt.

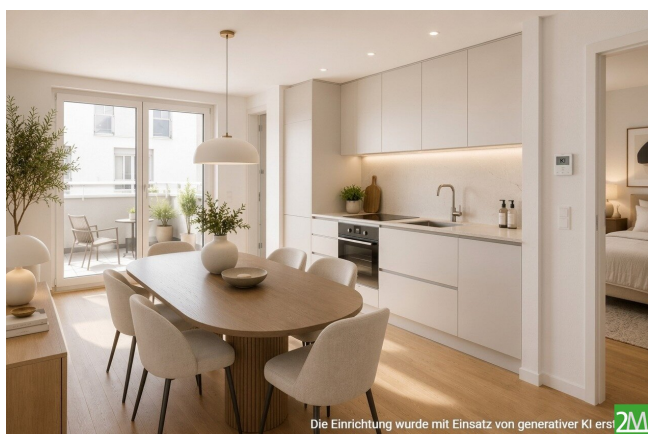
Ihr Ansprechpartner



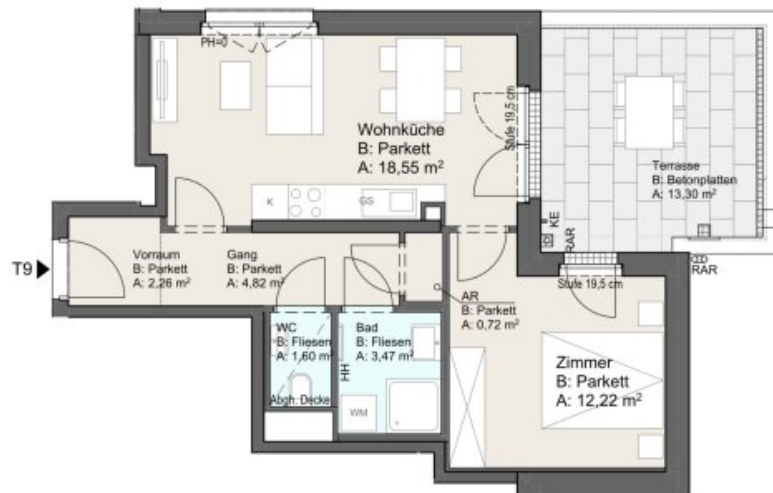
DI Michaela Kühberger-Reiter

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15









1 T09	
Vorraum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
SUMME WOHNFLÄCHE	43,64 m²
Terrasse	13,30
SUMME FREIFLÄCHE	13,30 m²
ELR 09	1,84



Legende

- PH Parapethöhe in cm
- RH Raumhöhe 2.50m*
- RAR Regenablaufrohr
- WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
- KL Klimaanlage
- HT Handtuchheizkörper
- HH Handtuchhalter
- KE Kerperventil
- abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0



5 m

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroreinerichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. *Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

Objektbeschreibung

GROSSES DRAUSSEN. CLEVERES DRINNEN.

Hier wohnen Sie nicht einfach oben – Sie genießen jeden Tag das Gefühl von Freiheit, Privatsphäre, Grünblick und urbaner Lebensqualität. Ein Zuhause für alle, die **das Besondere suchen und das Außergewöhnliche schätzen**.

Der **Erstbezug** garantiert Ihnen eine neuwertige Ausstattung und ein modernes Wohngefühl. Hochwertige Materialien wie Parkett und stilvolle Feinsteinzeugfliesen sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem **hellen Wohnraum und einem geräumigen Schlafzimmer, beide mit direkten Zugang auf die Terrasse** verbindet modernen Wohnkomfort mit der **Ruhe der Natur** – perfekt für alle, die dem Alltag entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, ein kleines Hochbeet für frische Kräuter oder entspannte Sonntage in der Sonne – die **private Terrasse** wird schnell zu Ihrem **zweiten Wohnzimmer**.

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- **Erstbezug** – modernes Wohnen ohne Kompromisse
- ca. **44 m² Wohnfläche** mit optimalem Grundriss
- **1 Wohn-Essraum und 1 zusätzliches Schlafzimmer**
- 1 großzügige Terrasse mit gesamt ca. **13 m² Freifläche**
- Modernes Badezimmer mit **bodengleicher Dusche**
- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- Energieeffiziente WW-**Wärmepumpe und Photovoltaik**

- **Barrierefrei** mit Personenaufzug
- Garagenstellplatz (optional)
- **Ruhiges Wohnen** mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Naturnahe Lage mit hoher Lebensqualität

Ein herausragendes Merkmal dieses Projekts mit 30 Wohnungen ist die Nutzung innovativer und **umweltfreundlicher Technologie**. Von Photovoltaikenergie, über eine Wasser/Wasser Wärmepumpe, bis hin zu modernen Dämmungen finden sich in diesen 2 Häusern viele raffinierte Lösungen die zu **erheblichen Reduktionen der Betriebskosten führen**, und gleichzeitig eine nachhaltige Lebensweise gewährleisten. Gerade in Zeiten mit turbulenten Energiepreisen ein einzigartiger Vorteil.

Es gibt auch ausreichend **Parkplätze mit E-Ladestationen**, moderne Smart-Home-Lösungen und barrierefreie Zugänge.

Diese Eigentumswohnung steht für **modernes Wohnen auf höchstem Niveau** – mit hochwertiger Bauqualität, nachhaltiger Haustechnik und einem privaten Garten als exklusivem Rückzugsort. Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Investition: Diese Immobilie vereint **Komfort, Eleganz und Zukunftssicherheit in einer der lebenswertesten Wohngegenden Wiens**.

FAZIT

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Zuhause für Menschen, die das Leben bewusst genießen möchten. Ein Platz, an dem Erinnerungen entstehen und neue Kapitel beginnen.

Vielleicht ist genau hier IHR Zuhause.

IHR 2M-IMMOBILIEN TEAM

Wir freuen uns auf SIE!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben

angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap