

GROSSER BALKON, MODERNES 3-ZIMMER DESIGN - SCHÖNER KANN EIN ZUHAUSE NICHT SEIN



Dieses Bild wurde mit Hilfe von generativer KI erstellt



Objektnummer: 1797

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:	55,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	357.700,00 €
Betriebskosten:	95,70 €
Heizkosten:	47,05 €
USt.:	18,43 €
Provisionsangabe:	

12.877,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

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





**2 | T06**

Vorraum	2,79
Bad	3,77
WC	1,32
AR	1,01
Wohnküche	26,37
Zimmer	9,35
Zimmer	10,74
SUMME WOHNFLÄCHE	55,35 m²
Balkon	8,45
SUMME FREIFLÄCHE	8,45 m²
ELR 06	2,14

**Legende**

- PH Parapethöhe in cm
 RH Raumhöhe 2,50m*
 RAR Regenablaufrohr
 WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
 KL Klimaanlage
 HT Handtuchheizkörper
 HH Handtuchhalter
 KE Kempterventil
 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

GROSSER BALKON, MODERNES 3-ZIMMER DESIGN - SCHÖNER KANN EIN ZUHAUSE NICHT SEIN

Diese stilvolle **3-Zimmer-Eigentumswohnung** vereint moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und ein Wohngefühl zum Ankommen. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit großzügigen Fensterflächen, viel Tageslicht und einem harmonischen Wohnambiente.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Hochwertige Materialien runden das stimmige Gesamtbild dieser attraktiven Wohnung ab.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Balkon**, der den Wohnraum nach draußen erweitert. Ob Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein am Abend oder einfach eine kleine Auszeit im Freien – hier genießen Sie zusätzlichen Lebensraum und höchste Wohnqualität.

Ein Zuhause für alle, die modernes Wohnen, Komfort und lichtdurchflutete Räume schätzen.

HIGHLIGHTS auf einen Blick

- **Erstbezug** – modernes Wohnen ohne Kompromisse
- **3-Zimmer-Wohnung (ca. 55m²)** mit durchdachtem Grundriss
- Großzügiger **Wohn-Essbereich** mit integrierter Küche
- **Großer Balkon (ca. 8,5m²)** als Erweiterung des Wohnraums
- Helle, freundliche Räume mit **großen Fensterflächen**
- Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden und modernen Fliesen
- **Fußbodenheizung** für angenehmen Wohnkomfort

- **Personenaufzug** und barrierearmer Zugang
- Energieeffiziente WW-**Wärmepumpe und Photovoltaik**
- Garagenstellplatz (optional)

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