

Hofseitiges Investment: Top-Grundriss 3 Zimmer-Wohnung im Neubau-Erstbezug



Objektnummer: 1939/164864

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	430.700,00 €
Kaufpreis / m²:	5.896,77 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

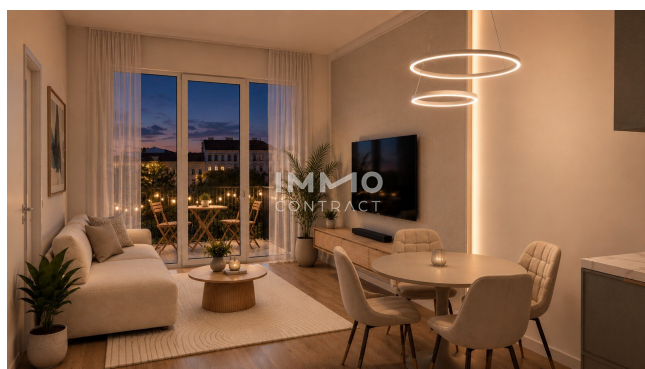


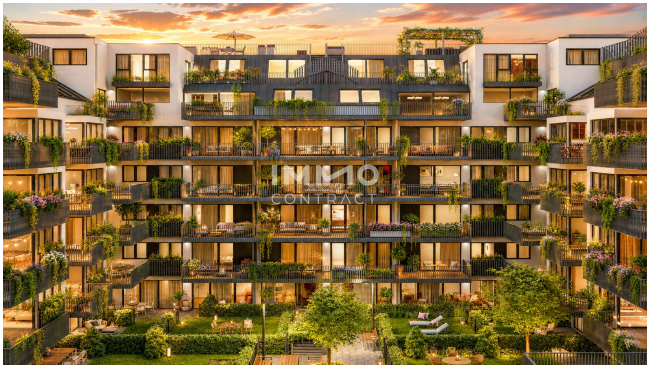
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

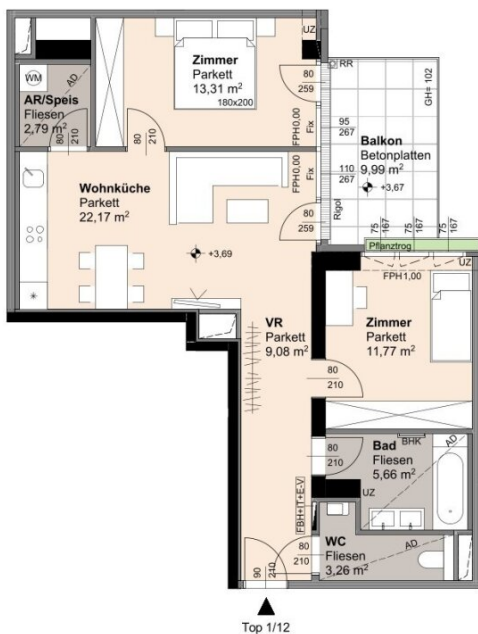


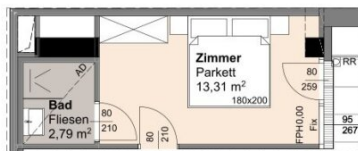
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











Top 12	Stiege 1
1.OBERGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 68,04 m²
Balkon	ca. 9,99 m²
ER	ca. 3,74 m²
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m

pgood
PRASCHL-GOODARZ
ARCHITECTEN ZGMBH

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmauße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Planoskopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe
AR	Abstellraum		(±30m Türschwelle)
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
WM	Waschmaschine	RH	Raumhöhe
UZ	Unterzug	GH	Geländerhöhe
EV	Elektroventiler	SR	Schrankraum
BFHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leervernorrung für autom. Türöffner	TA	Taster für autom. Türöffner



Objektbeschreibung

Vermittlung – Finanzierung – Vermietung

Die Vorsorgewohnungen im Projekt Wohnen am Park – Urbanes Leben mit Grünblick sind eine attraktive Möglichkeit um für die eigene Zukunft vorzusorgen – Sicherheit für mehrere Generationen garantiert!

In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m² bis 130 m² bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause.

- * Solide, attraktive Renditen
- * Sicherer Vermögenswert durch Eintragung ins Grundbuch, voraussichtlich konstante Wertsteigerung über einen Betrachtungszeitraum von mehreren Jahren
- * Regelmäßige Mieteinnahmen – Inflationsschutz dank jährlicher Indexierung
- * Zahlreiche steuerliche Vorteile
- * Variabler Eigenmitteleinsatz

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.

Ein Prozess – Ein Ansprechpartner

Damit die gesamte Abwicklung zeit- und kostensparend abläuft, bieten wir Ihnen eine

umfassende Rundumbetreuung:

1. Individuelle Bedarfsanalyse und Beratung– somit werden wir Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht.
2. Anschaffung über Ihren IMMOcontract-Berater – wir kümmern uns um die Abwicklung des Kaufs.
3. Finanzierung über unsere Kooperationspartner – gemeinsam bieten wir Ihnen attraktive Finanzierungslösungen.
4. Vermietung durch Ihren IMMOcontract-Berater – wir finden für Sie geeignete, bonitätsstarke Mieter.

Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 461.900,-.

Geplanter Baubeginn noch 2026

Nutzen Sie bereits jetzt die Möglichkeit, sich frühzeitig Ihre Wunschwohnung in diesem besonderen Wohnprojekt zu sichern – mitten im Grünen und dennoch mitten in der Stadt. Ein Zuhause, das moderne Architektur, hohe Lebensqualität und nachhaltige Wohnwerte perfekt vereint.

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.

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

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap