

NEU, urban, zentral: Zweizimmer-Apartment mit Morgensonne



Objektnummer: 1939/162900

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:	42,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	266.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



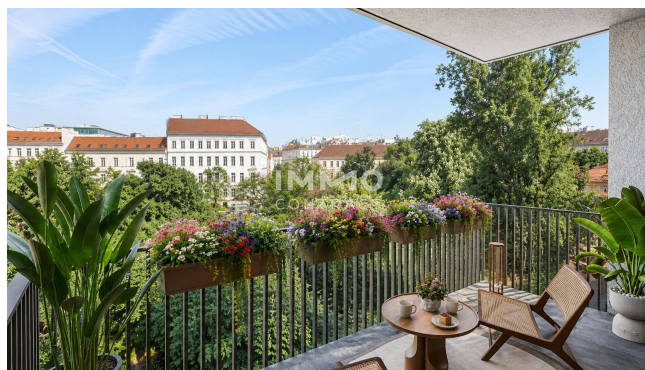
Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

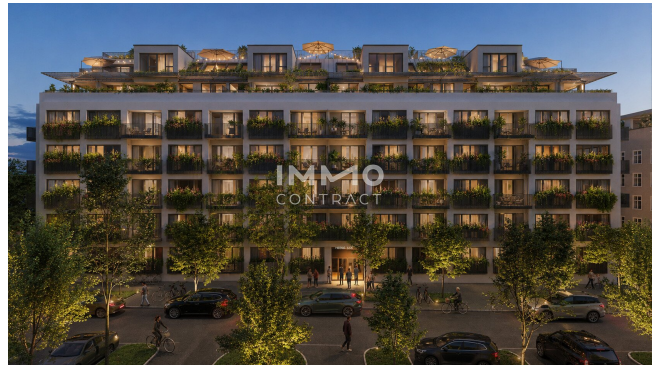
T + 43 (0) 1 8900 800
H +43 664 6000 8102



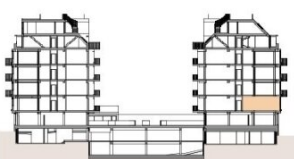
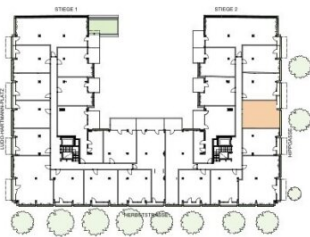
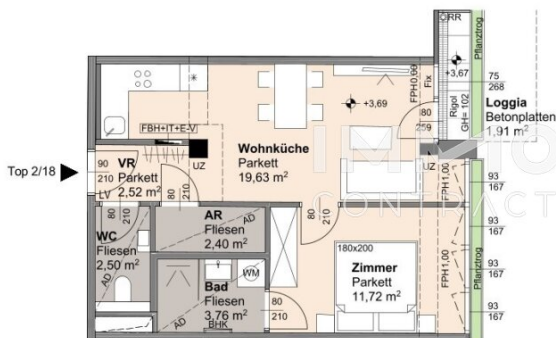
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN

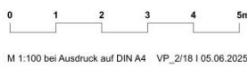


Top 18	Stiege 2
1.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 44,44 m²
Loggia	ca. 1,91 m²
ER	ca. 2,09 m²
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m



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 Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BHK Badszimmerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroversteller
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggarapethöhe (13cm Türschwelle)
- RR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- GH Geländehöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



Objektbeschreibung

WOHNEN AM PARK – Urbanes Leben mit Grünblick

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.

Ob kompakte Apartments für Singles, Anleger und Vorsorgemodelle oder großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Paare und Familien – hier trifft durchdachte Architektur auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Fast alle Einheiten punkten mit privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – perfekt, um die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Ein gepflegter, begrünter **Innenhof**, ein **Kleinkinderspielplatz** sowie **Fahrrad- und Kinderwagenräume** bieten zusätzlichen Raum für Begegnung, Spiel und Erholung. Ein **Gemeinschaftsraum** lädt zu nachbarschaftlichem Miteinander ein. Für höchsten Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage – bequem und barrierefrei gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in Ihr neues Zuhause.

Stilvoll wohnen – mit Komfort, Charakter und Weitblick

Erleben Sie ein Wohngefühl, das Ästhetik und Geborgenheit auf höchstem Niveau vereint. In jeder Wohnung spiegelt sich ein **durchdachtes Designkonzept** wider, das mit **hochwertigen Materialien** und einer **zeitlos eleganten Ausstattung** überzeugt – perfekt für einen modernen Lebensstil mit Stil und Substanz.

Edle **Echtholzparkettböden** verleihen den Wohnräumen eine natürliche Wärme, während die angenehme **Fußbodenheizung** für behagliches Wohlfühlklima sorgt – zu jeder Jahreszeit.

Elektrisch steuerbare **Raffstores** ermöglichen eine flexible Lichtstimmung und sorgen für angenehmen Sonnenschutz ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Auch das Thema **Nachhaltigkeit** kommt nicht zu kurz: Eine Photovoltaikanlage sowie die Versorgung über umweltschonende Fernwärme unterstreichen den zukunftsorientierten Anspruch des Projekts. E-Ladestationen in der Tiefgarage bieten zusätzlichen Komfort für alle, die bereits heute an morgen denken.

Projektübersicht

- 150 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- zwei bis vier Zimmer, sehr viele davon mit Freiflächen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 30 und 130 Quadratmeter
- begrünter Innenhof, Gemeinschaftsraum
- Photovoltaikanlage, Fernwärme
- hochwertige Ausstattung
- außenliegende, elektrisch betriebene Raffstores
- Tiefgarage

Geplanter Baubeginn noch im Laufe dieses Jahres – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt!

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