

Entzückendes Studio mit Grünblick, Neubau-Erstbezug



Objektnummer: 1939/162869

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,05 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	193.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

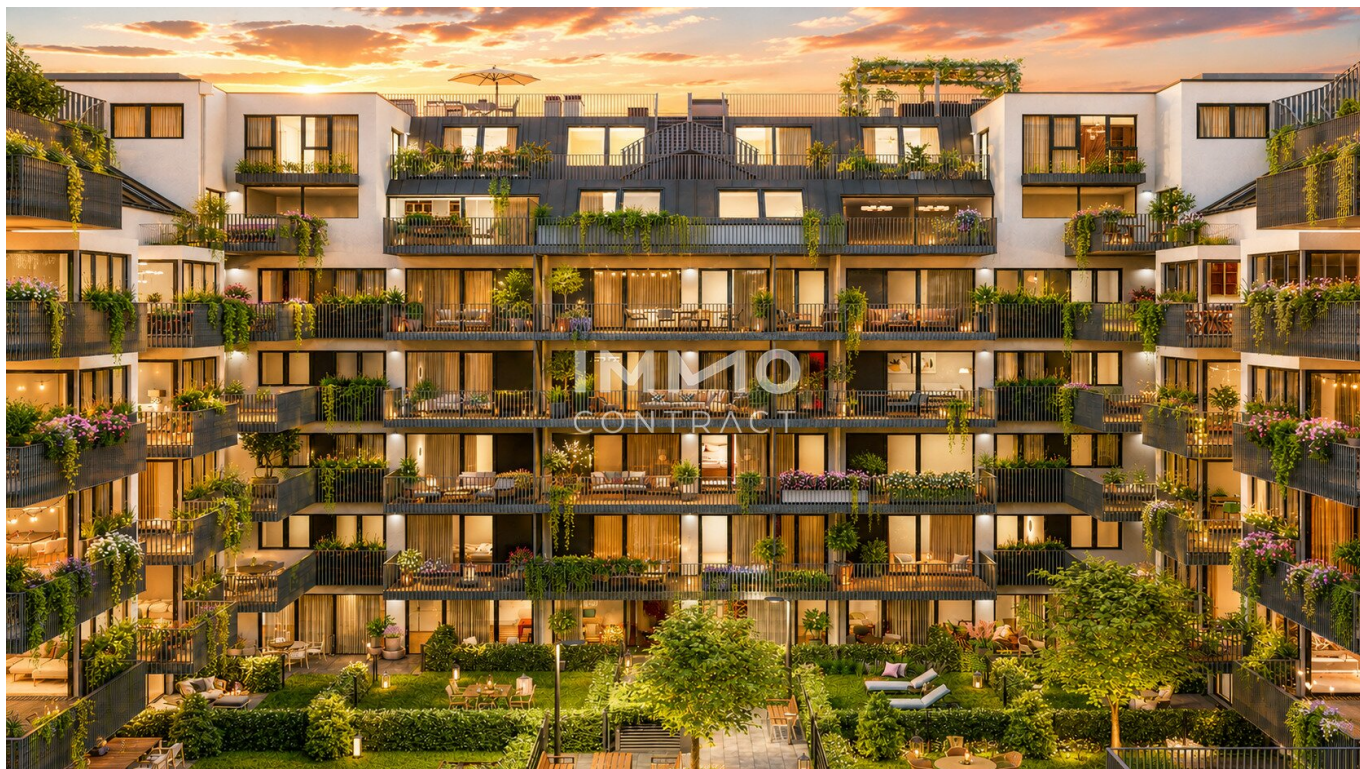
Ihr Ansprechpartner



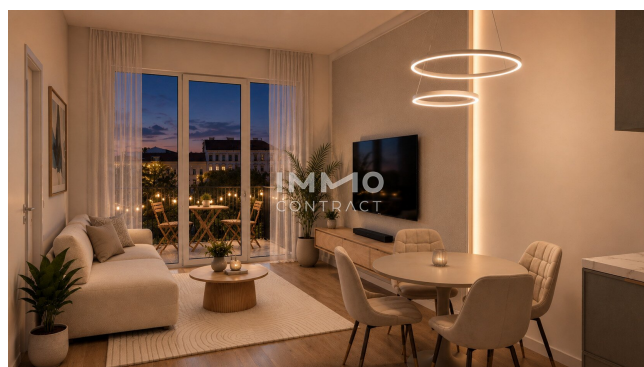
Mag. Ines Lirsch-Toifl

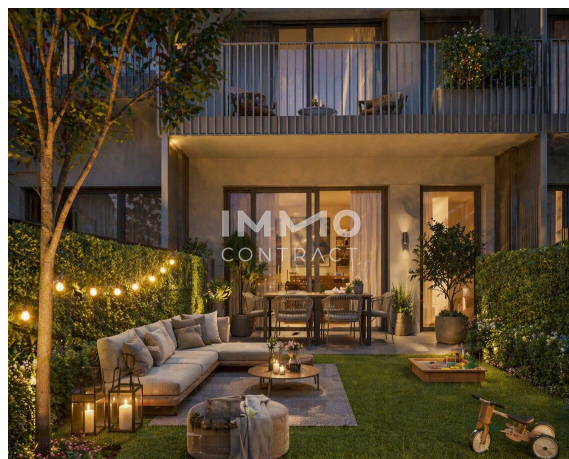
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202



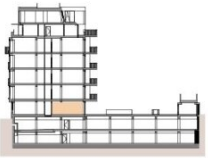
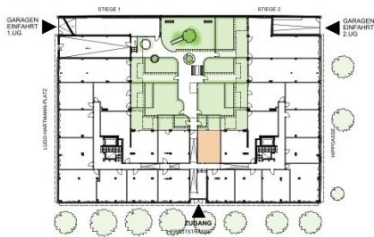
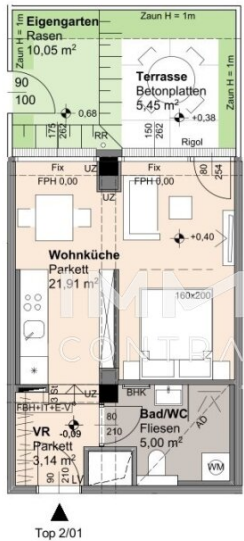
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Top 01	Stiege 2
ERDGESCHOSS	1 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 30,05 m²
Gartenterrasse	ca. 5,45 m²
Garten	ca. 10,05 m²
ER	ca. 2,28 m²
Raumhöhe	ca. 2,75 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,62 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,60 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
DV Elektroverkleider
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggaragepöthöhe
(13cm Türschwelle)
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
GH Geländehöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_2/01 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten, vollsanierten Gartenwohnung im begehrten 16. Bezirk in Wien, die urbanes Leben mit entspannter Naturverbundenheit verbindet. Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 30,05 m² bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch einen privaten Garten und eine hofseitige Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einladen.

Der durchdachte Grundriss schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und gemütlichen Beisammensein ein. Hochwertige Fliesen und Fertigparkett unterstreichen die stilvolle Ausstattung, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die Terrasse bietet Ihnen zusätzlichen Raum im Freien, perfekt für gesellige Stunden oder ein Frühstück im Freien.

Die Lage ist ein weiteres Highlight: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie schnell und bequem alle Teile Wiens. Ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie verschiedene Bildungseinrichtungen von Kindergarten über Schule bis hin zur Universität und höheren Schulen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar und machen Ihren Alltag besonders komfortabel.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in diesem hippen Grätzl.

Fragen Sie gleich direkt an um weitere Informationen zu erhalten, ich freue mich!

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