

**Hofseitiger Balkon, hippe Lage, perfekte Infrastruktur:
Neubau-Erstbezug Nahe 7. Bezirk**



Objektnummer: 1939/162644

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:	67,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	510.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises 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.

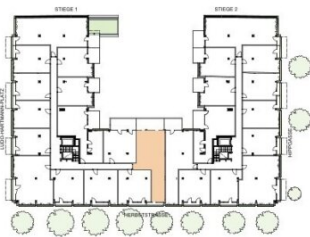
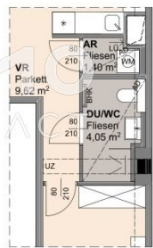
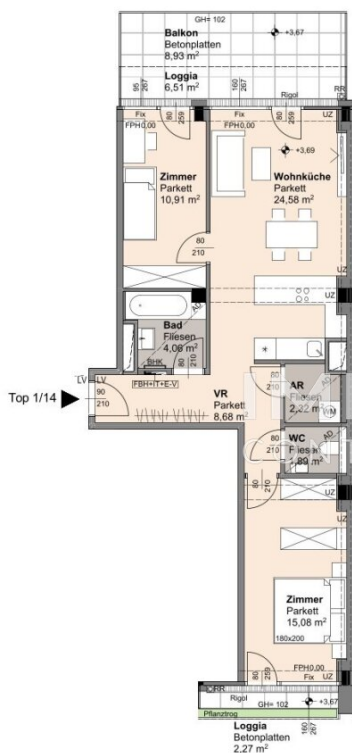








HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN

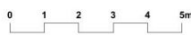


Top 14	Stiege 1
1.OBERGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 76,30 m²
Loggia	ca. 8,78 m²
Balkon	ca. 8,93 m²
ER	ca. 2,10 m²
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m



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 Badezimmerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- DV Elektroverkleider
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggaraphöhe (13cm Türschwelle)
- RR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- GH Geländehöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



M 1:125 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/14 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

In begehrter Lage des beliebten 16. Bezirks erwartet Sie dieser **hochwertig geplante 3-Zimmer-Erstbezug**, der modernes Wohnen, durchdachte Grundrisse und urbanes Lebensgefühl perfekt miteinander verbindet. Besonders attraktiv: Der beliebte 7. Bezirk mit seinen trendigen Lokalen, Cafés und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der **großzügige Vorzimmerbereich**, der ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet.

Das **geräumige Elternschlafzimmer** bietet ideale Voraussetzungen für eine begehbare Garderobe oder zusätzliche Schranklösungen und wird damit zum perfekten Rückzugsort. Ein **weiteres Zimmer**, das ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist, eignet sich flexibel als **Kinderzimmer, Homeoffice** oder **Gästezimmer** – perfekt für moderne Lebenskonzepte.

Herzstück der Wohnung ist die **Wohnküche** mit **Ausrichtung** in den ruhigen **Innenhof**. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Stadttrubels. Die Vorbereitung für eine Kochinsel ermöglicht eine moderne, offene Küchengestaltung und macht den Raum zum zentralen Treffpunkt des Alltags. Von der Wohnküche gelangen Sie direkt auf die ca. **9,5 m² große Freifläche** – ideal für Frühstück im Freien, entspannte Sommerabende oder einen kleinen urbanen Garten.

Auch die **Nebenräume** überzeugen mit **Funktionalität** und **Komfort**: Das **WC** ist **separat** angelegt und somit besonders praktisch im Alltag. Ein geräumiger **Abstellraum** mit ca. **2,4 m²** inklusive Waschmaschinenanschluss schafft wertvollen Stauraum und sorgt für Ordnung in der Wohnung.

Das **moderne Badezimmer präsentiert** sich funktionell und stilvoll zugleich. Ausgestattet mit **Badewanne** und **Handtuchtrockner** bietet es alles, was man für entspannte Wohlfühlmomente benötigt.

Besonderes Zuckerl für Schnellentschlossene

Sichern Sie sich jetzt diese attraktive Wohnung zum Top-Preis und profitieren Sie zusätzlich von einem besonderen Vorteil:

Bis Ende Juli übernimmt der Bauträger die Vertragserrichtungskosten für Sie!

Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer:innen und Anleger:innen, die modernes Wohnen in urbaner Toplage mit attraktiven Konditionen verbinden möchten.

Gefällt Ihnen, was Sie lesen? Kommen Sie gleich auf mich zu!

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