

**Hofseitige Dreizimmer-Wohnung im DG (Klimatisierung):
Neubau-Erstbezug im hippen 16.**



Objektnummer: 1939/162765

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:	71,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	594.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

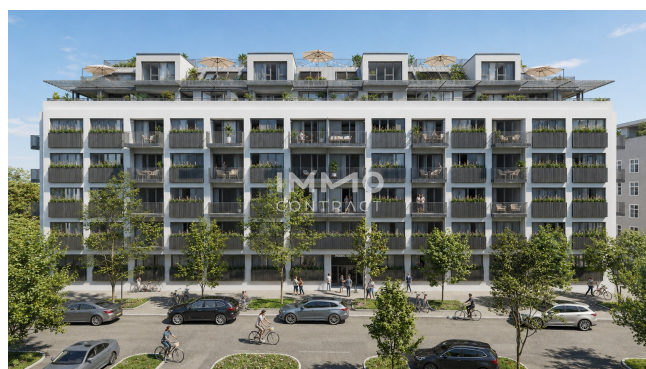


Mag. Ines Lirsch-Toifl

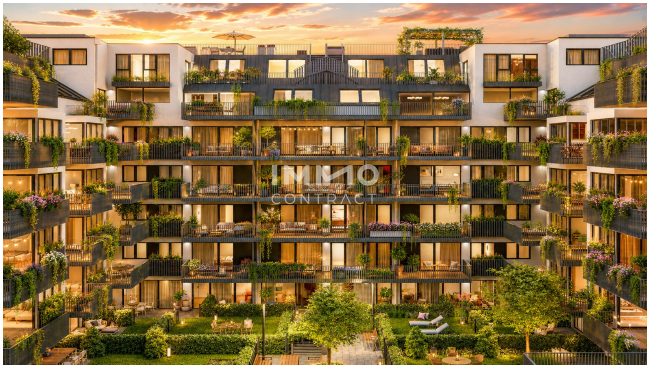
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



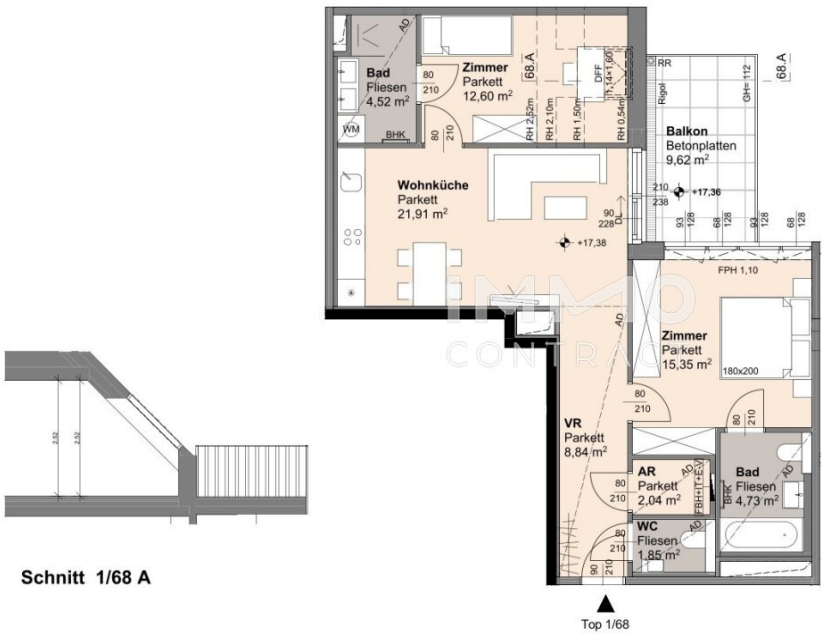
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





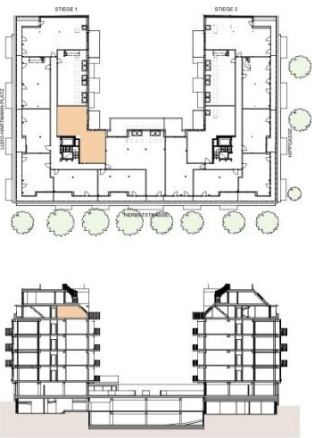


HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Schnitt 1/68 A

Top 1/68



Top 68	Stiege 1
1.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 71,84 m²
Balkon	ca. 9,62 m²
ER	ca. 2,58 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 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	FPH	Fertigarbeitshöhe
AR	Abstellraum	(33cm Türschwelle)	
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallhöhe
WM	Waschmaschine	RH	Raumhöhe
UZ	Unterzug	GH	Geländerhöhe
EV	Elektronenverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner	TA	Taster für autom. Türöffner

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/68 | 05.06.2025



Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **Neubauwohnung** im **Dachgeschoß** überzeugt durch ihre vollständig **hofseitige Ausrichtung** und bietet ein besonders ruhiges und angenehmes Wohnambiente. Der begrünte Innenhof schafft eine geschützte Atmosphäre und lässt den Alltag der Stadt schnell in den Hintergrund treten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zum knapp 10 m² großen **Balkon**. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof – ein idealer Rückzugsort zum Frühstück, Lesen oder Ausklingenlassen des Tages.

Die Wohnung verfügt über **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, denen **jeweils ein eigenes Badezimmer** zugeordnet ist. Eines der Bäder ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, das zweite verfügt über eine moderne Dusche. **Zwei Toiletten** sorgen für zusätzlichen Komfort und machen die Raumaufteilung auch für Paare, Familien oder das Wohnen mit Homeoffice besonders attraktiv.

Ein **praktischer Abstellraum** bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Garderobe. Für angenehme Raumtemperaturen während der Sommermonate sorgt die vorhandene **Klimatisierung**.

Die Kombination aus hochwertigem Neubau-Erstbezug, durchdachtem Grundriss, ruhiger Innenhoflage und großzügigem Balkon macht diese Dachgeschoßwohnung zu einem besonderen Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

Wollen Sie mehr erfahren? Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

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