

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen



Objektnummer: 1945/2418

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,88 m ²
Nutzfläche:	90,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.900,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	1.900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



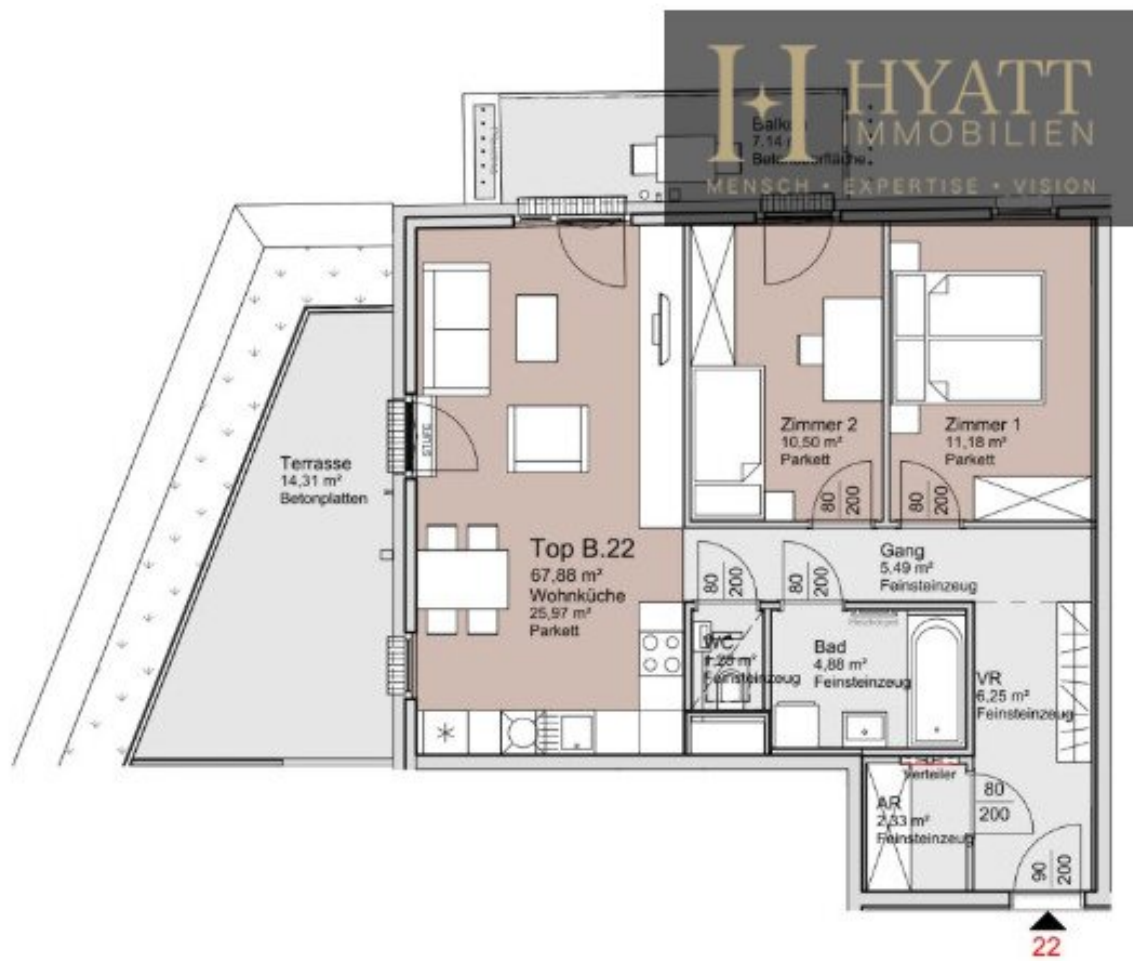
Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T-
H-

Ge
Ve





Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse und Balkon

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen mit viel Freiraum und einem besonderen Lebensgefühl verbindet. Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund **67,88 m² Wohnfläche** mit einer durchdachten Raumaufteilung und gleich zwei privaten Außenbereichen.

Das Herzstück bildet die großzügige **Wohnküche mit rund 25,97 m²**. Große Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und verbinden den Wohnbereich unmittelbar mit der **14,31 m² großen Terrasse**. Hier entsteht ein Ort, an dem man entspannt den Morgen beginnen, Freunde zum Abendessen empfangen oder den Tag bei einem Glas Wein in der Abendsonne ausklingen lassen kann.

Die **Südwest-Ausrichtung der Terrasse** sorgt am Nachmittag und Abend für eine besonders angenehme Lichtstimmung. Der zusätzliche **7,14 m² große Balkon** bietet einen weiteren privaten Außenbereich und ergänzt das großzügige Wohngefühl.

Die beiden Schlafzimmer mit ca. **11,18 m² und 10,50 m²** bieten Ruhe und Privatsphäre und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestalten.

Insgesamt vermittelt die Wohnung ein Gefühl von **Leichtigkeit, Ruhe und Großzügigkeit** – ein Zuhause, das modernes Stadtleben mit viel Freiraum verbindet und Raum für entspannte Momente im Alltag schafft.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die **hauseigene Parkgarage**, die bequemes und sicheres Abstellen des Fahrzeugs ermöglicht. So bleibt das Auto geschützt und der tägliche Weg von der Wohnung zum Stellplatz angenehm unkompliziert.

Wohnfläche: ca. 67,88 m²

Zimmer: 3

Wohnküche: ca. 25,97 m²

Terrasse: ca. 14,31 m²

Balkon: ca. 7,14 m²

Freifläche gesamt: ca. 21,45 m²

Hinweis: Die Bilder sind KI-bearbeitet

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap