

Elegante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage des 2. Bezirks



Objektnummer: 1945/2097

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,84
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.449,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

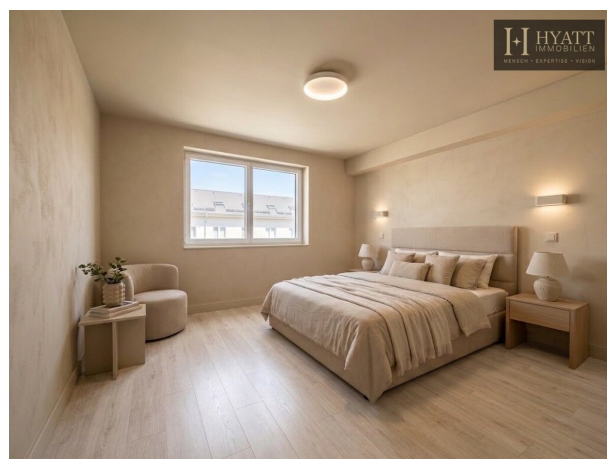
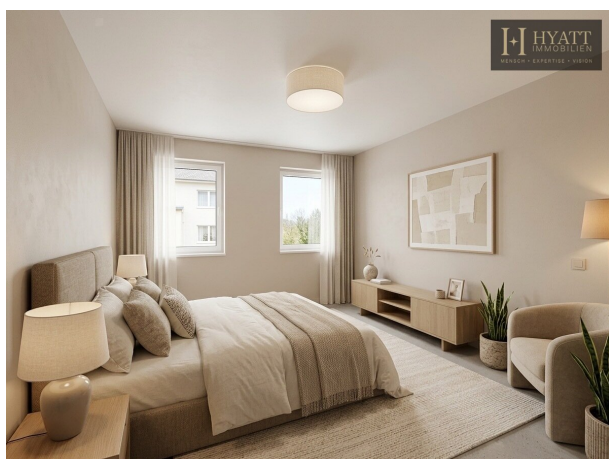


Patrycja Szpak

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781







Top 8





Alle in diesem Exposé enthaltenen Pläne, Grundrisse und Flächenangaben wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, m2-Angaben und Aktualität der Angaben wird jedoch keine Gewähr übernommen. Änderungen in Planung, Ausführung oder behördlicher Genehmigung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Objektbeschreibung

Projektbeschreibung:

In attraktiver Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk wurde ein hochwertiges Wohnbauprojekt mit **insgesamt 10 exklusiven Wohneinheiten** realisiert. Das Projekt vereint zeitlose Architektur, moderne Technik und ein durchdachtes Wohnkonzept und richtet sich an anspruchsvolle Eigennutzer wie auch an qualitätsorientierte Anleger.

Projekt & Architektur

Das Wohnbauprojekt umfasst **10 hochwertig ausgeführte Wohnungen** mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Grundrisskonzepten – von kompakten Stadtwohnungen bis hin zu großzügigen Familien- und Dachgeschosswohnungen.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien, hochwertige Fassadengestaltung und eine harmonische Einbindung in das bestehende Stadtbild. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume, während Balkone, Terrassen oder Dachflächen den Wohnraum sinnvoll ins Freie erweitern.

Alle Einheiten werden im **Erstbezug** übergeben und zeichnen sich durch eine klare Grundrissführung, effiziente Raumnutzung und hohe Aufenthaltsqualität aus.

Ausstattung & Wohnkomfort

Bei der Umsetzung des Projekts wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit gelegt. Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- Hochwertige Bodenbeläge (u. a. Parkett)
- Fußbodenheizung
- Klimavorbereitung bzw. Klimaanlage (einheitenabhängig)
- Stilvoll ausgestattete Bäder mit hochwertigen Armaturen
- Liftanlage im Haus

- Kellerabteile zu den Wohneinheiten
- Fahrradraum sowie Gemeinschaftsflächen
- Garagen- bzw. Stellplätze optional verfügbar

Energie & Nachhaltigkeit

Das Gebäude entspricht modernen energetischen Standards und weist sehr gute Energiekennzahlen auf:

HWB: 41,01 kWh/m²a – Klasse B

fGEE: 0,84 – Klasse B

Dies sorgt für niedrige laufende Kosten, nachhaltigen Betrieb und langfristige Werthaltigkeit.

Das Wohnbauprojekt in der Fugbachgasse steht für **qualitativ hochwertiges, ruhiges und zugleich urbanes Wohnen** in einer der begehrtesten Lagen des 2. Bezirks. Die Kombination aus moderner Bauweise, hochwertiger Ausstattung, guter Energieeffizienz und exzellenter Infrastruktur macht dieses Projekt zu einer idealen Wahl für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss auf rund 108 m² Wohnfläche. Bereits beim Betreten spürt man die Großzügigkeit und klare Struktur der Räume.

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit elegantem Parkett, großzügigen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon (ca. 13,23 m²) – ideal für ein entspanntes Frühstück oder ruhige Abendstunden im Freien. Die Raumproportionen bieten ausreichend Platz für Wohnen, Essen und geselliges Beisammensein.

Die drei separat begehbaren Schlafzimmer überzeugen durch ruhige Lage, angenehme Raumgrößen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Homeoffice oder Gästezimmer. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer sowie ein separates WC setzen hochwertige Akzente: moderne Armaturen, klare Linien und eine hochwertige Ausführung sorgen für ein stimmiges Gesamtbild.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch Fußbodenheizung, klare Linien, hochwertige Materialien sowie eine exzellente Grundrissqualität, die Alltag und Design harmonisch verbindet.

Highlights

- **4-Zimmer-Wohnung** mit ca. **108 m² Wohnfläche**
- **Erstbezug** mit hochwertiger Ausstattung
- **Balkon** mit ca. **13,23 m²**
- Großzügiges, **lichtdurchflutetes Wohnzimmer**
- **3 ruhige Schlafzimmer**
- **Stilvolles Badezimmer** & separates WC
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Lift** im Haus
- **Kellerabteil** inklusive
- **Fahrradraum** im Haus
- **HWB 41,01 – Klasse B | fGEE 0,84**
- **Fertigstellung: Jänner 2027**

Anlegerpreis: € 856.000,– zzgl. USt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap