Urbanes Wohnglück für Singles und Paare: Moderner Erstbezug in Wien-Favoriten



Objektnummer: 1945/2448

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	4.400,00 €
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	4.000,00 €
USt.:	400,00 €

Provisionsangabe:

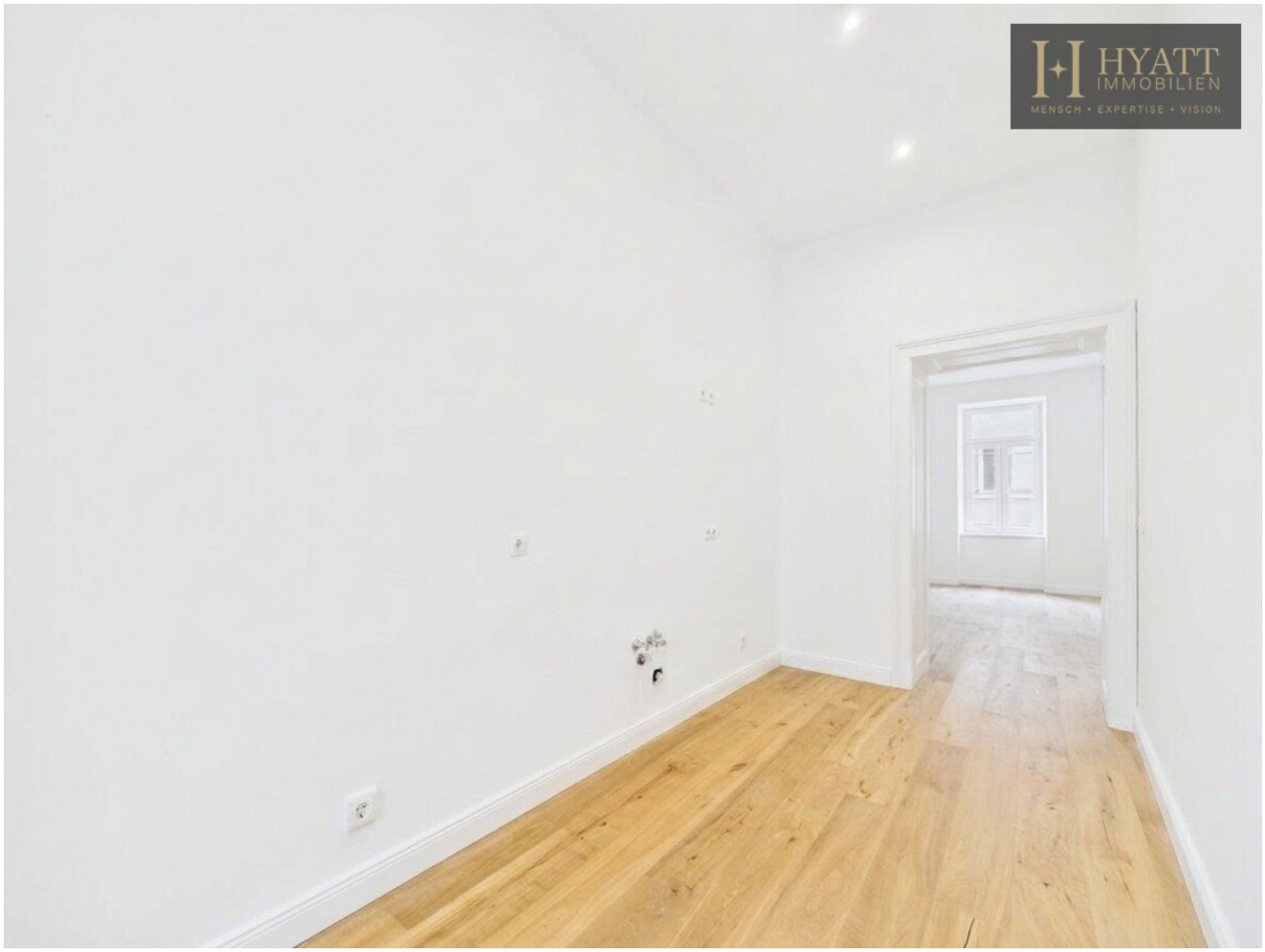
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

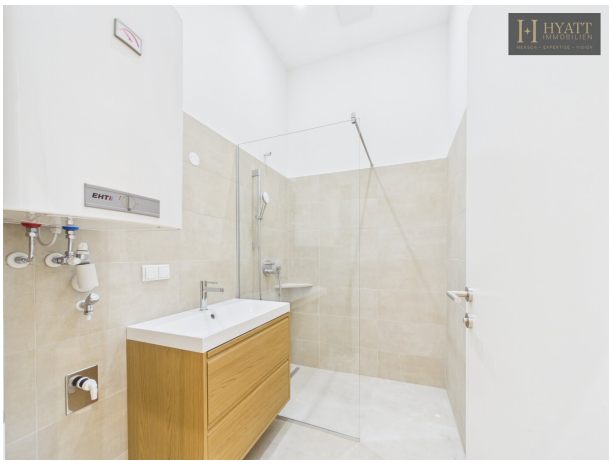


Manuel Savic

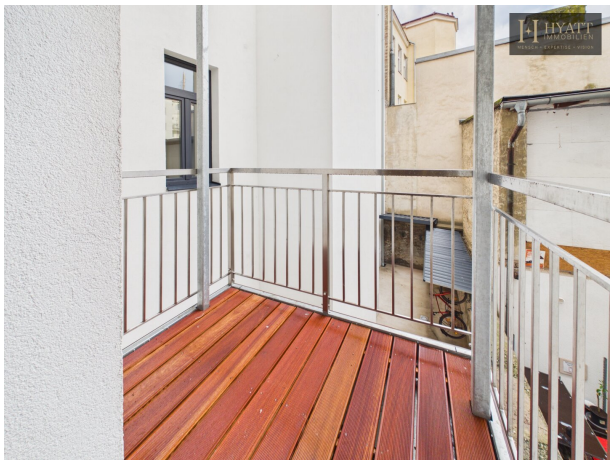
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien













Top 3 / 1. Obergeschoß

VORRAUM	7,06	m²
WC	1,41	m²
ABSTR	2,31	m²
BAD	7,72	m²
WOHNKÜCHE	23,07	m²
ZIMMER	19,45	m²
WNFL	**61,02**	m²

1 2 3 4 5 6 7 8

Änderungen sind vorbehalten, Toleranzen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +/- 5% sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Dargestellte Einrichtungs- und Sanitärgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Nähere Details laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Objektbeschreibung

Das exklusive Neubauprojekt „mein FAVORIT“ in begehrter, zentraler Lage des 10. Bezirks vereint auf faszinierende Weise Wiener Tradition mit modernem, urbanem Wohnkomfort. Das Haus bietet Paaren, Singles und Familien ein wertstabiles Eigenheim mit exzellenter Anbindung an das Stadtzentrum. Die Verkaufsabwicklung erfolgt sicher und transparent nach BTVG mit Notar und Treuhänder.

Die Zielgruppen im Fokus

- **Für Singles und Paare:** Die hervorragende Lage ermöglicht ein pulsierendes Stadtleben mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten. Die U1 bringt Sie in nur 15 Minuten zur Wiener Oper. Das Angebot reicht von der kompakten, smart geschnittenen 40m²-Wohnung im 1. Obergeschoss bis hin zur exklusiven Maisonette mit eigener Dachterrasse und beeindruckendem Weitblick über Wien.

- **Für Familien:** Grünanlagen wie der nahegelegene Antonspark fungieren als rasch erreichbare Erweiterung des Wohnzimmers. Bildungseinrichtungen (wie das GRG10 Laaerberg Gymnasium oder Volksschulen) sowie die medizinische Nahversorgung sind in wenigen Gehminuten sicher erreichbar. Großzügige Grundrisse (ca. 77m²) mit separatem WC, Kinderzimmern und großen Balkonen bieten Familien den idealen Raum zum Leben.

Allgemeine Gebäudeausstattung & Haustechnik Das Gebäude wird nach modernsten Standards errichtet und verspricht einen niedrigen Energiestandard:

- **Heizung & Energie:** Zentrale Heizanlage versorgt durch eine effiziente Luft-Wärmepumpe (Fabrikat Airwell).

- **Nachhaltigkeit:** Hauseigene Photovoltaikanlage am Dach, die an den Allgemeinstrom angeschlossen ist.

- **Fenster & Sonnenschutz:** Hochwertige Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Beschläge innen und außen in Weiß). Ab dem 3. Obergeschoss sind zusätzlich Außenjalousien verbaut.

- **Eingang & Sicherheit:** Sicherheitseingangstüren (Klasse WK2) mit silbernen

Beschlägen sowie eine Gegensprechanlage in jeder Einheit.

- **Barrierefreiheit:** Ein Personenaufzug (OTIS 32N GeNESIS) verbindet alle 7 Haltestellen komfortabel vom Keller bis ins Dachgeschoss.

- **Allgemeinflächen:** Eigener Kinderwagenabstellraum, überdachte Fahrrad-Hängevorrichtung im Innenhof, private Kellerabstellräume mit charmanter Ziegelgewölbedecke und eine Gemeinschafts-SAT-Anlage.

Exklusive Wohnungsausstattung (Interieur & Sanitär)

- **Böden & Türen:** In allen Wohnräumen, Vorzimmern und Küchen wird edler Eichen-Fertigparkett (ca. 3,5 mm Nutzschicht, geölt) vollflächig verklebt und mit passenden Sockelleisten eingefasst. Die Innentüren sind in klassischem Weiß gehalten, ergänzt durch hochwertige Beschläge in Alu oder gebürstetem Niro.

- **Wände & Decken:** Alle Wände werden professionell gespachtelt und mit weißer Dispersion gestrichen.

- **Sanitärbereiche (Bad & WC):** Bäder und WCs sind mit beigem Feinsteinzeug in den Formaten 60x30 oder 60x60 cm ausgestattet. Die Bäder verfügen entweder über bodenebene Duschen mit Duschrinne oder Badewannen (ca. 170x75 cm, z.B. Fabrikat HOTLINE). Ein optisches Design-Highlight bilden die mattschwarzen Unterputz-Armaturen samt Regenduschen (SANOSOHO) sowie die weißen Keramik-Aufsatzwaschbecken. Die Hänge-WCs (z.B. UNO) sind mit einer effizienten LIMODOR-Abluftanlage ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über moderne E-Boiler (STIEBEL ELTRON).

- **Elektro- & Küchenvorbereitung:** Komplett vorbereitete Küchenanschlüsse (Starkstrom, Kalt-/Warmwasser, Ablauf, Mehrfachsteckdosen für Umluftabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle etc.). Weiße Schalterprogramme, SAT/TV-Auslässe, Deckenspots (z.B. im Bad) sowie eine Leerverrohrung für zukünftige EDV-Verkabelungen runden die durchdachte Planung ab.

Freiflächen: Balkone, Terrassen & Dachterrassen Viele Wohnungen verfügen über eine

eigene Terrasse oder einen Balkon. Die Terrassen bestechen durch einen hochwertigen Holzbelag und bieten mit Außenwandbeleuchtung, einer Außensteckdose sowie einem Kaltwasseranschluss (Kemperventil) an der Fassade maximalen Nutzungskomfort.

|

|

|

Ihr neues Zuhause oder eine clevere Vorsorgewohnung Mit 61,02 m² Wohnfläche bietet diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß (Top 3) einen hervorragenden, offenen Schnitt für Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Die großzügige Wohnküche (23,07 m²) bietet viel Raum für gemeinsame Abende und Gäste, während das separate Zimmer (19,45 m²) einen ruhigen Rückzugsort bildet. Ausgestattet mit zukunftssicherer Luft-Wärme-Pumpe und Photovoltaikanlage, vereint dieser Erstbezug höchsten Wohnkomfort mit modernen Energiestandards.

Highlights auf einen Blick:

- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modern verfliestes Badezimmer mit Dusche und Wohlfühlbadewanne
- Separates WC und ein praktischer Abstellraum für optimale Raumnutzung
- Flexibel nutzbar: Ideal als hochwertiges Eigenheim oder als wertstabile Vorsorgewohnung

Kontakt & Besichtigung Überzeugen Sie sich selbst von der durchdachten Raumaufteilung dieser Immobilie. Kontaktieren Sie mich gerne für einen professionellen und diskreten Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner im Verkauf: **Oleg Gumeniuk**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap