

Modernes 2-Zimmer-Neubauapartment in zentraler Lage am Hauptbahnhof



Balkon

Objektnummer: 141/86520
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Deutsch-Strasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	55,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	355.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



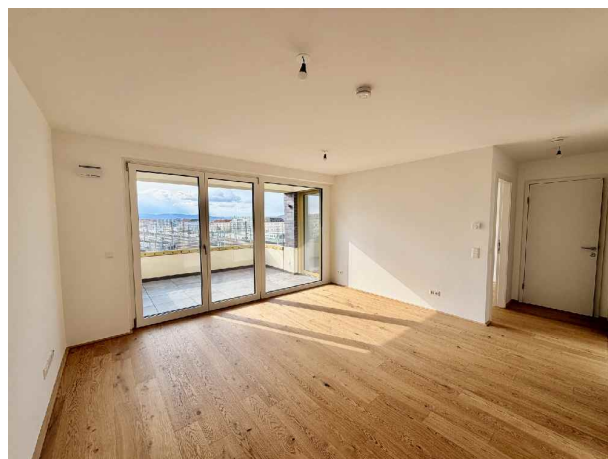
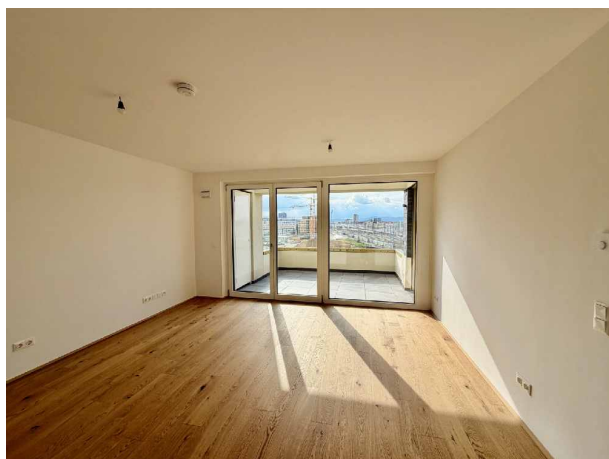
Veronika Vollmann

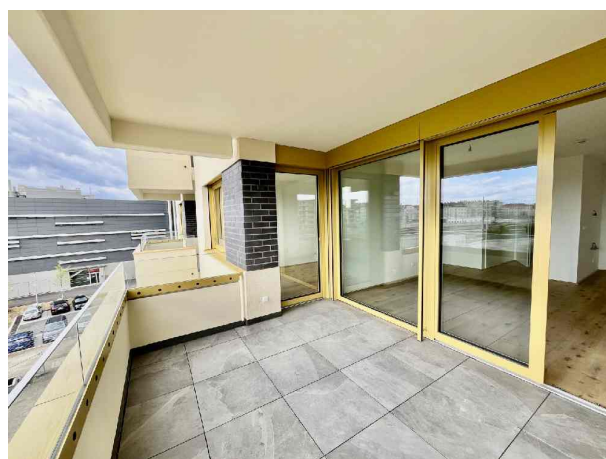
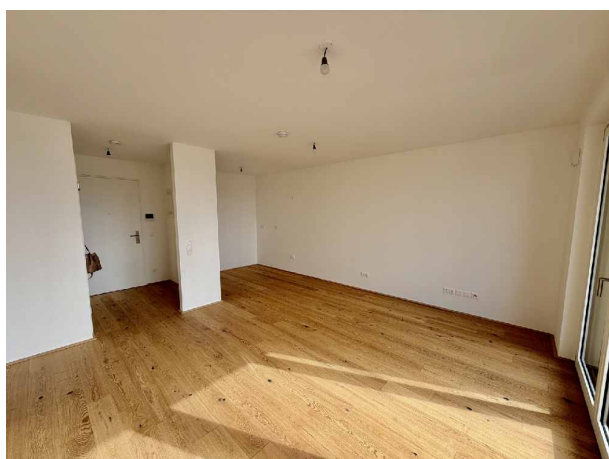
Rustler Immobilienreuhand

T +43 676 834 34667

H +43 676 834 34 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung verbindet einen intelligent geplanten Grundriss mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer hervorragend angebundenen Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.

Auf rund 55,07 m² bietet die Wohnung ein überzeugendes Raumkonzept für Singles, Paare, Berufspendler oder Anleger, die Wert auf moderne Architektur und effiziente Flächennutzung legen.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit ca. 25,36 m². Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft eine angenehme Großzügigkeit und bietet ausreichend Platz für eine moderne Küche, einen Essbereich sowie eine gemütliche Wohnlandschaft. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Direkt an den Wohnbereich angeschlossen befindet sich die Loggia mit ca. 6,58 m². Gemeinsam mit dem zusätzlichen Balkonbereich von ca. 4,69 m² entsteht ein attraktiver privater Außenbereich – ideal für entspannte Stunden im Freien und ein besonderes Plus für eine Wohnung in zentraler Stadtlage.

Das separat gelegene Schlafzimmer mit ca. 12,58 m² überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss und bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett sowie zusätzliche Stauraumlösungen.

Das Badezimmer mit rund 4,48 m² ist vom Wohn- und Schlafbereich getrennt und fügt sich funktional in das durchdachte Gesamtkonzept der Wohnung ein. Zusätzlich steht ein separates WC mit ca. 1,45 m² zur Verfügung – ein Komfortmerkmal, das insbesondere im Alltag und bei Besuch geschätzt wird.

Ein eigener Abstellraum mit ca. 1,48 m² sowie der rund 3,14 m² große Vorraum bieten zusätzliche praktische Nutz- und Stauflächen.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.