Ruhiger gartenseitiger Neubau-Erstbezug (provisionsfrei) mit großzügigen Freiflächen



Objektnummer: 1939/220371

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	11,98 m²
Keller:	3,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	429.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17

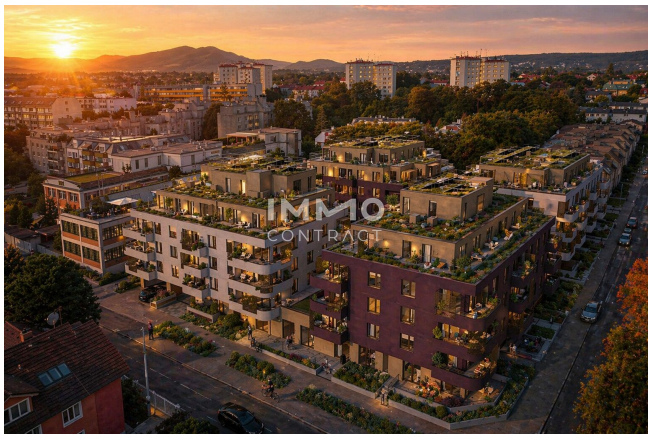


www.IMMOcontract.at

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.












SATURN



Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.



Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf rund **69,45 m² Wohnfläche** ein modernes Zuhause mit besonders großzügigen Freiflächen.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu den Außenbereichen. Besonders angenehm sind der rund **14,61 m² große Balkon** sowie die zusätzliche **Terrasse mit ca. 11,98 m²** – ideal für entspannte Stunden im Freien, einen Essplatz oder eine gemütliche Lounge.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenräume sorgen für eine durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich in einem **2025 errichteten Neubau** und wird **schlüsselfertig im Erstbezug** übergeben. Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung und eine moderne Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die Kombination aus **3 Zimmern, zwei großzügigen Freiflächen und der gefragten Lage am Rosenhügel** macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare und Familien.

Darf ich Ihnen mehr über die Wohnung und das Projekt verraten? Bitte kommen Sie gerne direkt auf mich zu, ich freue mich!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap