KEINE PROVISION: Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Balkon (neu)



Objektnummer: 1939/220378

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:	69,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	439.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

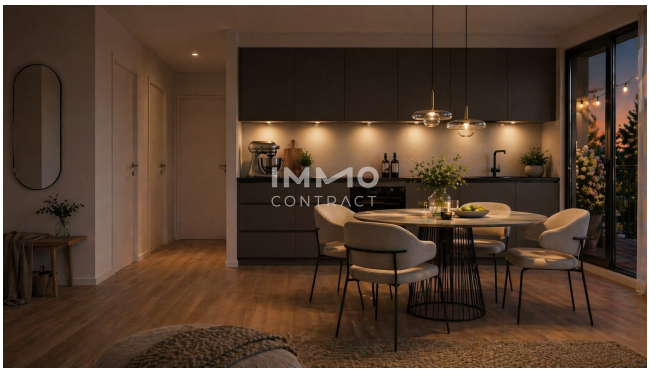


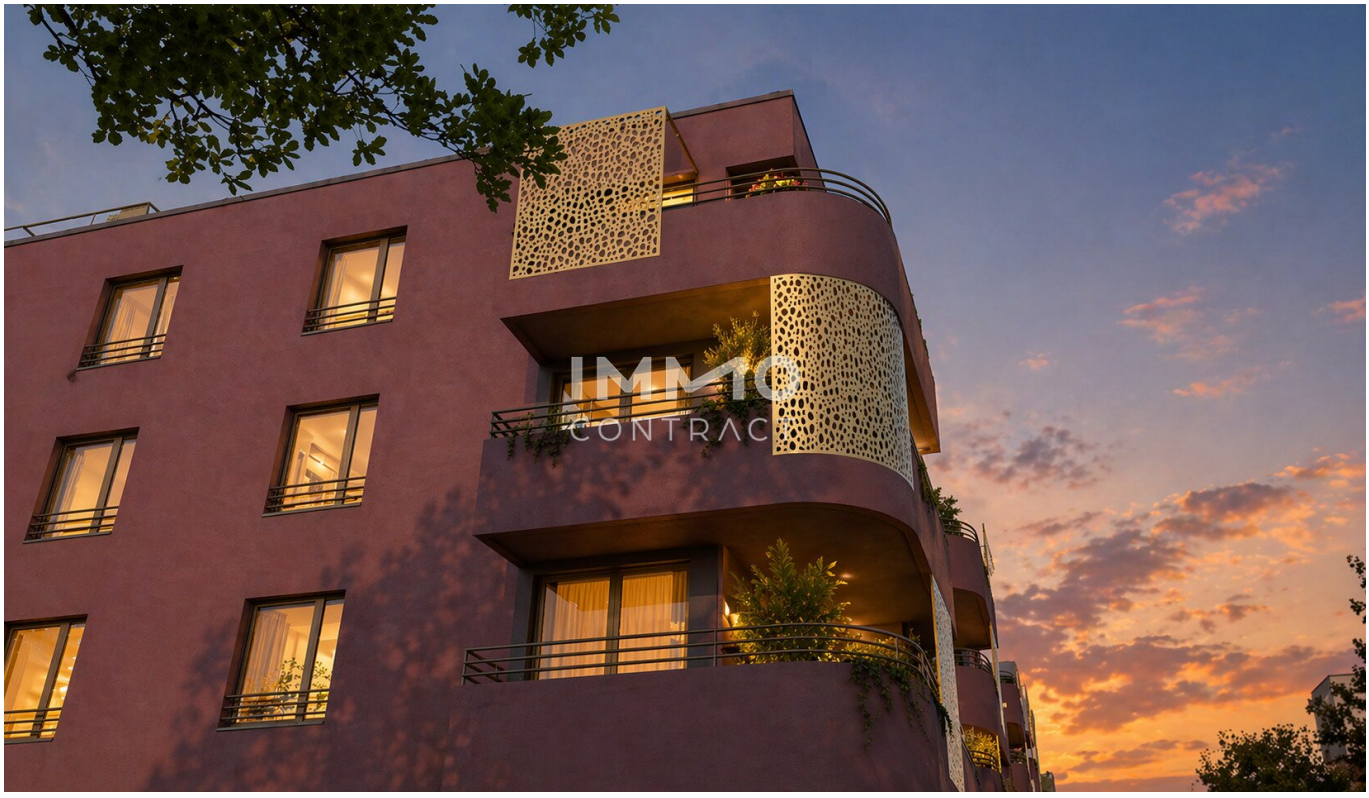
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

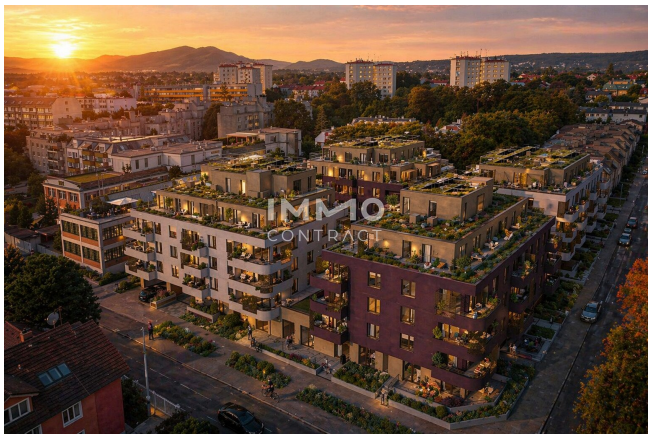


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





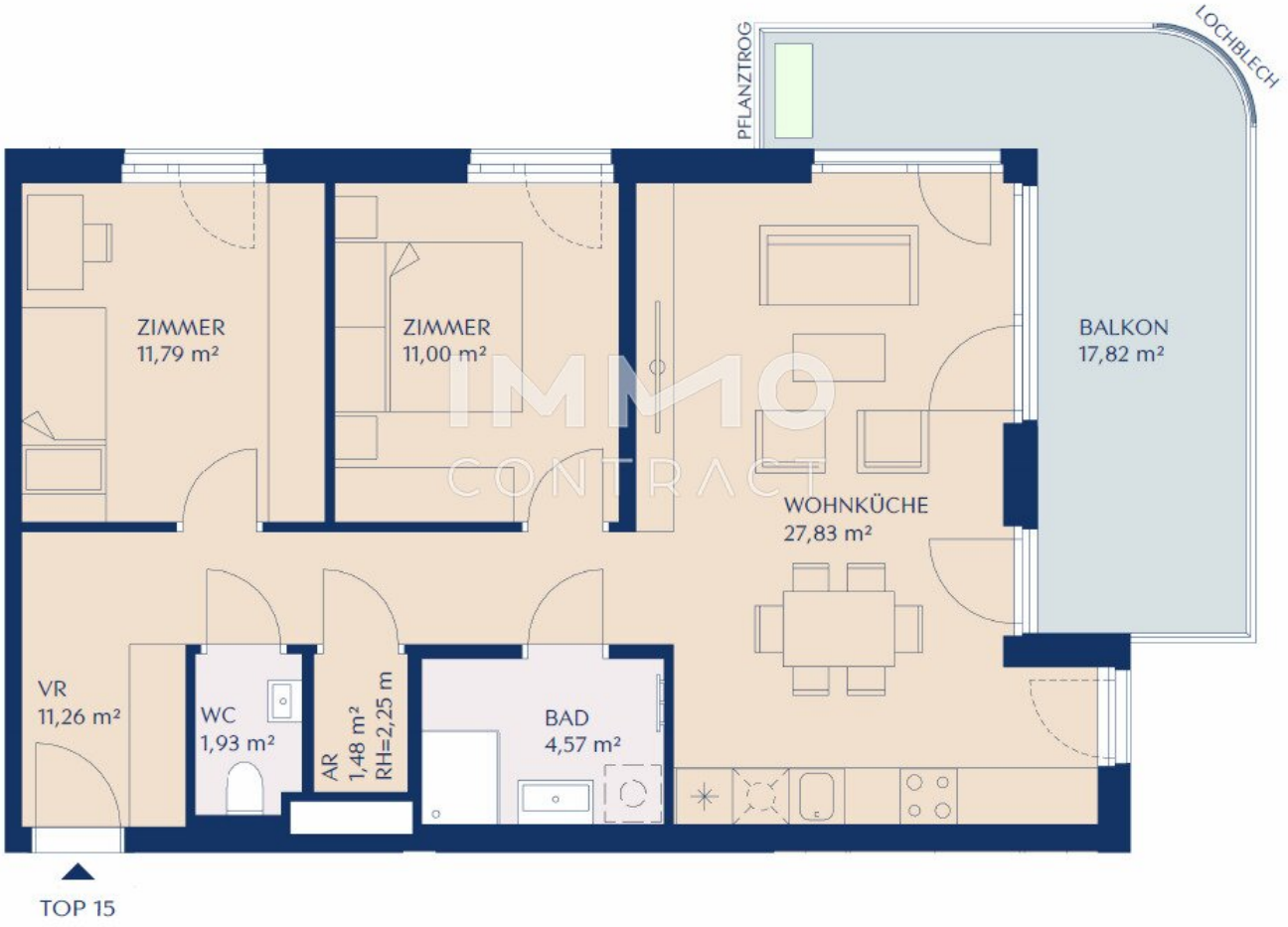







INTERSPORT
WINNINGER
BIPA
H&M
TEDI
FRICK
BILLA PLUS
HUMANIC
MediaMarkt




PFLANZTROG
LOCHBLECH
ZIMMER
11,79 m²
ZIMMER
11,00 m²
WOHNKÜCHE
27,83 m²
BALKON
17,82 m²
VR
11,26 m²
WC
1,93 m²
AR
1,48 m²
RH=2,25 m
BAD
4,57 m²
TOP 15

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im **2. Obergeschoss** verbindet eine klare Raumaufteilung mit einem angenehm großzügigen Wohngefühl. Auf rund **69,86 m² Wohnfläche** stehen gut nutzbare Räume und ein besonders großer **Balkon mit ca. 17,82 m²** zur Verfügung.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht die rund **27,83 m² große Wohnküche**. Der offene Bereich bietet viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen und schafft damit einen kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag. Durch den direkten Zugang zum Balkon entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum. GAT_Haus A_Top 15

Ein echtes Highlight ist die großzügige Freifläche: Mit knapp **18 m²** bietet der Balkon ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge, einen Esstisch oder eine individuell gestaltete Begrünung und erweitert die Wohnung um einen hochwertigen Aufenthaltsbereich im Freien.

Die beiden weiteren Zimmer mit ca. **11,79 m²** und **11,00 m²** sind kompakt und vielseitig nutzbar – beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Auch die Nebenräume sind sinnvoll angeordnet: Ein großzügiger Vorraum mit ca. **11,26 m²** bietet Platz für Garderobe und Stauraum, zusätzlich stehen ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Eine moderne Wohnung mit ausgewogenen Raumgrößen, großzügiger Freifläche und einem Grundriss, der sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf bestens geeignet ist.

Fragen Sie gleich direkt an, um mehr über die Wohnung und das Projekt zu erfahren - 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