Ostseitige Balkonwohnung für Paare oder eine kleine Familie! Provisionsfrei



Objektnummer: 1939/220367

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:	73,57 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	369.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



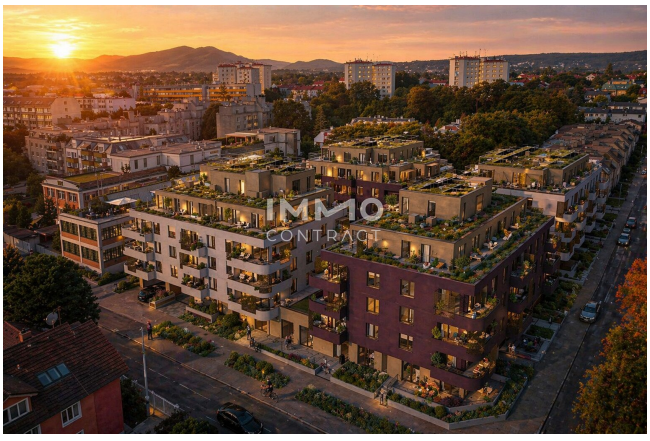
Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134



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








SATURN









LIEGENSCHAFT

TOP 05 — HAUS A

1. OBERGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	73,57 m²
ZIMMER	3
BALKONFLÄCHE	15,06 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 114	2,97 m²
KAUFPREIS	369.000,- €

- GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUMHÖHE

Objektbeschreibung

Diese moderne **3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** vereint einen durchdachten Grundriss mit einer großzügigen Freifläche und zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund **73,57 m² Wohnfläche** entsteht ein attraktives Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste wünschen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und führt direkt auf den rund **15,06 m² großen Balkon**. Hier lässt sich der Wohnraum wunderbar ins Freie erweitern – mit genügend Platz für Sitzgruppe, Pflanzen und entspannte Stunden.

Zwei separat begehbare Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Badezimmer, separates WC und Abstellraum ergänzen die praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich in einem **2025 errichteten Neubau** und wird **schlüsselfertig im Erstbezug** übergeben. Fußbodenheizung, hochwertige Böden, moderne Fenster sowie außenliegender Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein gelungenes Gesamtpaket für alle, die **modernen Neubau, großzügigen Balkon und die beliebte Lage am Rosenhügel** miteinander verbinden möchten.

Kaufpreis: € 396.000,–

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