

**Infrastruktur TOP, Grundriss TOP, Lage TOP, Preis TOP!  
Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 1939/220369**

**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:                   | 49,50 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66              |
| Kaufpreis:                    | 279.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8134

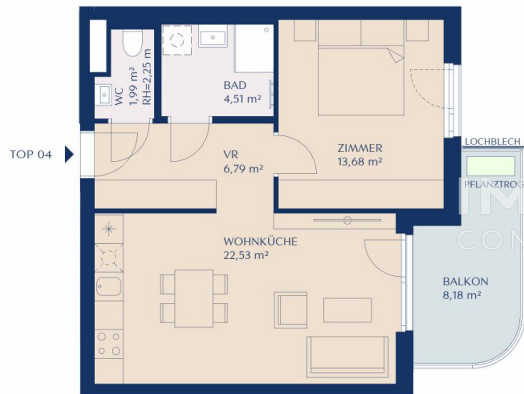


[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









## TOP 04

## HAUS A

### 1. OBERGESCHOSS

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| WOHNFLÄCHE              | 49,50 m²    |
| ZIMMER                  | 2           |
| BALKONFLÄCHE            | 8,18 m²     |
| EINLAGERUNGSRAUM NR. 73 | 2,39 m²     |
| KAUFPREIS               | 279.000,- € |

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✱ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ✱ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROPF FIX
- PFLANZTROPF PORTABEL
- RH RAUMHÖHE

## Objektbeschreibung

Diese gut durchdachte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer **optimalen Raumaufteilung** und bietet ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Funktionalität und Komfort legen.

Der gemütliche Wohnbereich mit moderner **Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen **Balkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das **geräumige Badezimmer** ist mit einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchtrockner ausgestattet und bietet damit hohen Wohnkomfort. Ein **separates WC** mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort – besonders angenehm, wenn Gäste zu Besuch sind.

Abgerundet wird das Angebot durch weiteren Stauraum im ca. 4,7 m<sup>2</sup> großen Einlagerungsraum im Keller.

**Jetzt zugreifen und sich diesen attraktiven Top-Preis sichern – einziehen und wohlfühlen!**

**Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Gerne übermittle ich Ihnen weiterführende Informationen!**

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](http://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