

**Südseitiges Raumwunder mit netter Loggia sowie
attraktiven Annehmlichkeiten (Eventküche, Urban
Gardening usw.)**



Objektnummer: 1939/221081

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	355.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

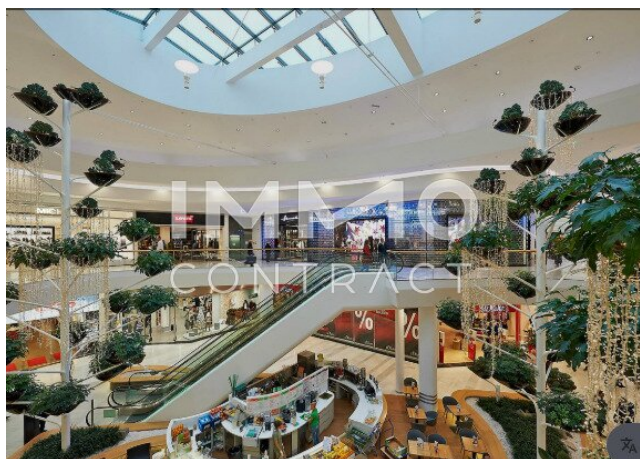


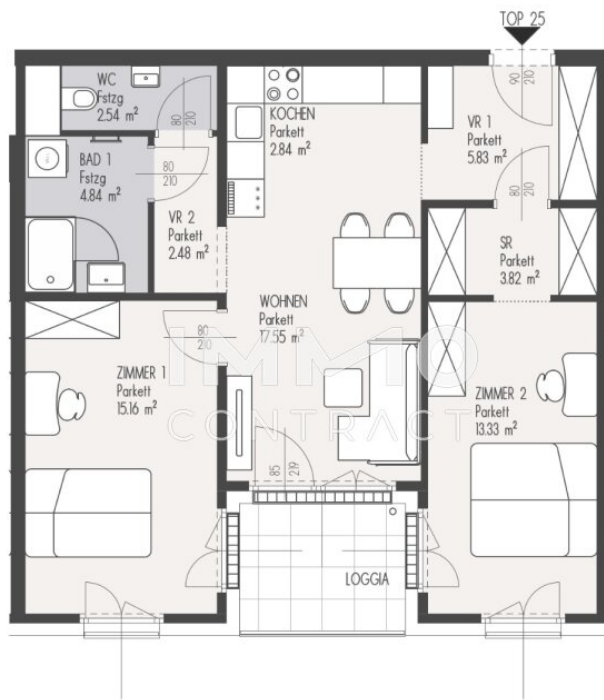
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219
H +43 664 8128 219







Objektbeschreibung

Viel Tageslicht, eine durchdachte Raumaufteilung und ein geschützter Platz an der Sonne – diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund **68 m² Wohnfläche** mit einem intelligenten Grundriss, hellen Wohnräumen und einer besonders schönen Besonderheit: **einer südseitig ausgerichteten, geschützten Loggia**, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Durch die Südausrichtung profitieren die Wohnräume von viel natürlichem Licht und einer freundlichen, sonnigen Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein.

Das Highlight ist die rund 5,33 m² große, südseitige Loggia. Durch ihre geschützte, zurückversetzte Lage entsteht ein gemütlicher Freiraum, der sich ideal für einen kleinen Esstisch, eine Sitzgruppe oder eine grüne Wohlfühlecke eignet.

Die beiden Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Eltern- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Besonders praktisch sind die großzügigen Schrank- und Garderobenbereiche, die viel Stauraum schaffen.

Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC ergänzen das komfortable Raumangebot.

Kompakt, vielseitig und auch für Anleger interessant!

Dank der cleveren Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung hervorragend für Singles mit erweitertem Platzbedarf, Paare oder kleine Familien, die auf überschaubarer Fläche nicht auf ein zusätzliches Zimmer und eine sonnige Freifläche verzichten möchten.

Auch für **Investoren und Anleger** ist diese Wohnung besonders interessant: Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, drei gut nutzbaren Zimmern und südseitiger Loggia schafft attraktive Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung. Die flexible Raumgestaltung spricht unterschiedliche Mieterzielgruppen an und bietet damit ein interessantes Potenzial als Vorsorgewohnung.

Darf ich Ihnen mehr erzählen? Kommen Sie bitte gleich 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap