Abendsonne: Provisionsfreier Neubau-Erstbezug (U-Bahn Nähe)

Objektnummer: 1939/221041

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:	99,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	579.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219

www.IMMOcontract.at

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

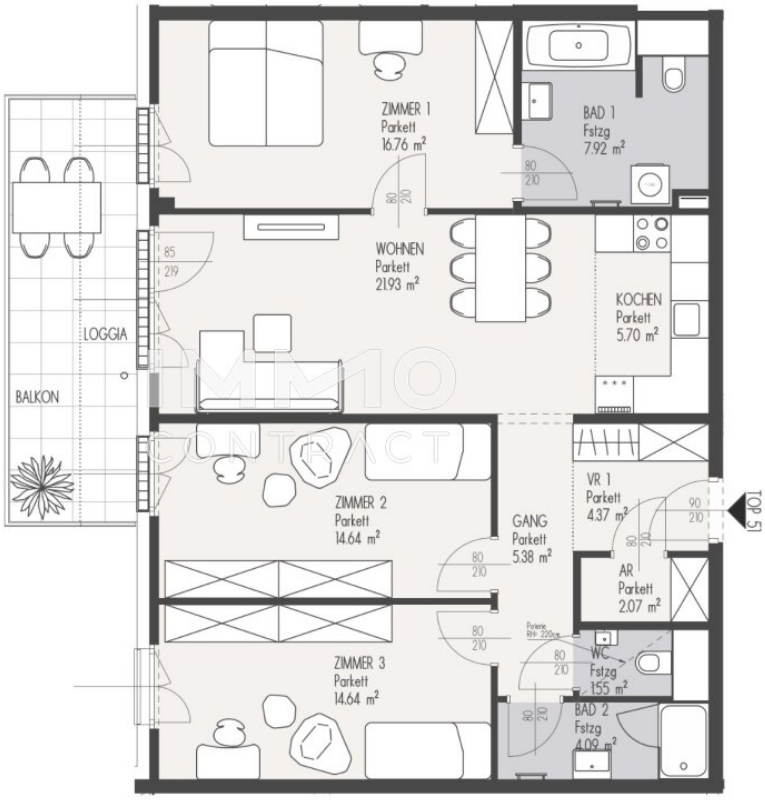
©OLN für STRABAG Real Estate/bearbeitet mit KI

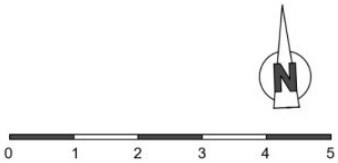
©OLN für STRABAG Real Estate/bearbeitet mit KI

IMMO
CONTRACT

IMMO
CONTRACT

IMMO
CONTRACT


ZIMMER 1
Parkett
16.76 m²
BAD 1
Fstzg
7.92 m²
WOHNEN
Parkett
21.93 m²
KOCHEN
Parkett
5.70 m²
LOGGIA
BALKON
ZIMMER 2
Parkett
14.64 m²
GANG
Parkett
5.38 m²
VR 1
Parkett
4.37 m²
AR
Parkett
2.07 m²
WC
Fstzg
1.55 m²
BAD 2
Fstzg
4.09 m²
ZIMMER 3
Parkett
14.64 m²
TOP 5


N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, drei vielseitig nutzbaren Schlafzimmern und einer besonders schönen Kombination aus Balkon und Loggia. Ob für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnwünsche verwirklichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **Wohn- und Essbereich,** der durch eine offen gestaltete Küche ergänzt wird. Der Wohnraum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen großzügigen Essbereich, an dem Familie und Freunde zusammenkommen können.

Besonders schön ist der direkte Zugang zum **westseitig orientierten Balkon mit angrenzender Loggia**. Hier können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen und den Tag ganz entspannt ausklingen lassen. Die Freifläche lädt zum Sonnenbaden ein und bietet einen gemütlichen Platz für einen Esstisch, eine kleine Lounge oder eine grüne Wohlfühloase. So entsteht ein zusätzlicher Wohnbereich im Freien, der besonders in den wärmeren Monaten zum Lieblingsplatz werden kann.

Drei Schlafzimmer – unzählige Möglichkeiten!

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung sind die **drei großzügig dimensionierten und separat begehbaren Schlafzimmer**, die sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten lassen.

Das Hauptschlafzimmer mit rund **16,76 m²** bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett, großzügige Schranklösungen und einen gemütlichen Rückzugsbereich. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zum Balkon – ideal, um den Tag mit frischer Luft zu beginnen oder am Abend noch etwas Sonne zu genießen.

Die beiden weiteren Zimmer mit jeweils rund **14,64 m²** eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Familien können hier zwei vollwertige Kinderzimmer gestalten, in denen ausreichend Platz zum Schlafen, Spielen und Lernen vorhanden ist.

Für Paare oder kleinere Haushalte bieten sich alternative Wohnkonzepte an: Ein Zimmer könnte beispielsweise als stilvolles Homeoffice mit ausreichend Platz für zwei Arbeitsplätze eingerichtet werden, während das andere als Gästezimmer, Ankleide, Hobbyraum oder privater Fitnessbereich genutzt wird.

Auch für Familien mit älteren Kindern ist diese Raumaufteilung ideal, da jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort erhält. Die großzügigen Zimmer ermöglichen dabei eine Einrichtung, die sich problemlos an veränderte Lebenssituationen anpassen lässt.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das größere Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, während das zweite Badezimmer über eine Badewanne verfügt. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie zusätzliche Garderoben- und Staumöglichkeiten runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst: mit viel Platz für die ganze Familie, individuellen Rückzugsmöglichkeiten und einem sonnigen Freiraum, auf dem sich der Feierabend besonders schön genießen lässt!

Darf ich Ihnen mehr über dieses außergewöhnliche Projekt erzählen?

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