Kompakt, clever geplant und voller Sonnenlicht – Provisionsfreier 3 Zi Erstbezug



Objektnummer: 1939/220990

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:	68,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	406.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219



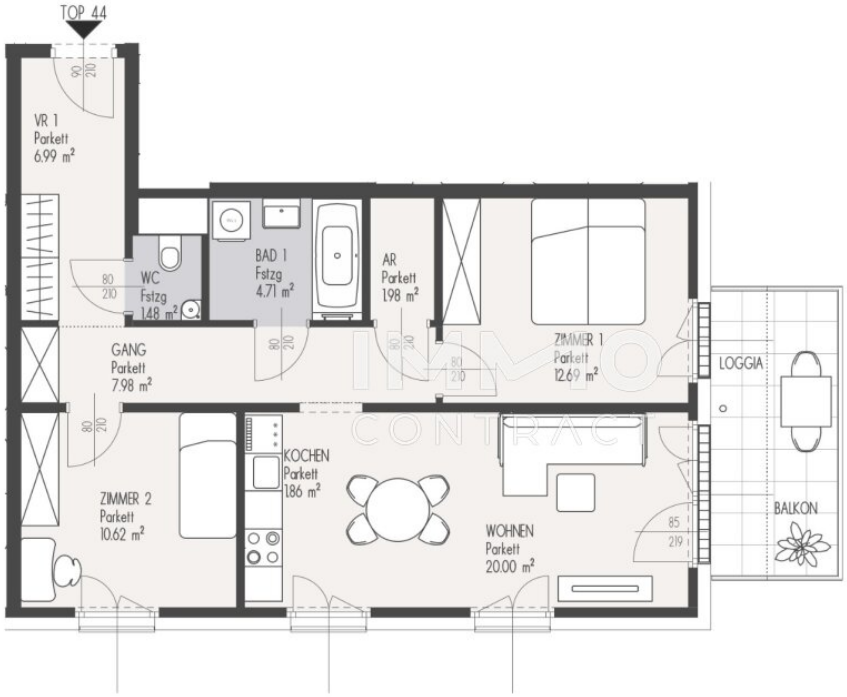
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

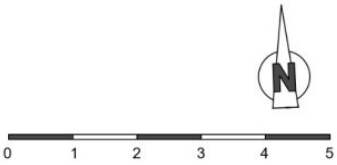



Mittags
Buffet






TOP 44
VR 1
Parkett
6.99 m²
WC
Fstzg
1.48 m²
BAD 1
Fstzg
4.71 m²
AR
Parkett
1.98 m²
ZIMMER 1
Parkett
12.69 m²
LOGGIA
GANG
Parkett
7.98 m²
KOCHEN
Parkett
1.86 m²
ZIMMER 2
Parkett
10.62 m²
WOHNEN
Parkett
20.00 m²
BALKON
90
210
80
210
80
210
80
210
80
210
85
219


N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Wenig Platz verschenken, viel Wohnqualität gewinnen! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung beweist, dass es nicht immer unzählige Quadratmeter braucht, um großzügig und komfortabel zu wohnen. Auf rund **68 m² Wohnfläche** findet hier alles seinen Platz, was ein modernes Zuhause ausmacht – und das mit einem besonders gelungenen Raumkonzept.

Das Herzstück der Wohnung ist der einladende **Wohn- und Essbereich mit offener Küche**, der dank seiner Belichtung von **Süden und Osten** besonders hell und freundlich ist. Sonnenlicht aus zwei Himmelsrichtungen sorgt für eine wunderbare Wohnatmosphäre und macht diesen Raum zum perfekten Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders praktisch ist das großzügige Vorzimmer, das viel Stellfläche für Garderobe und zusätzliche Schränke bietet. Auch das Badezimmer mit Badewanne sorgt für den gewünschten Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Wohngefühl durch **Balkon und Loggia mit insgesamt rund 9 m² Freifläche** – ein schöner Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Interesse?Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

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