Ausblick wohin das Auge reicht & großzügige Freifläche: Neubau-Erstbezug in Erlaa



Objektnummer: 1939/221135

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:	77,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	556.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219



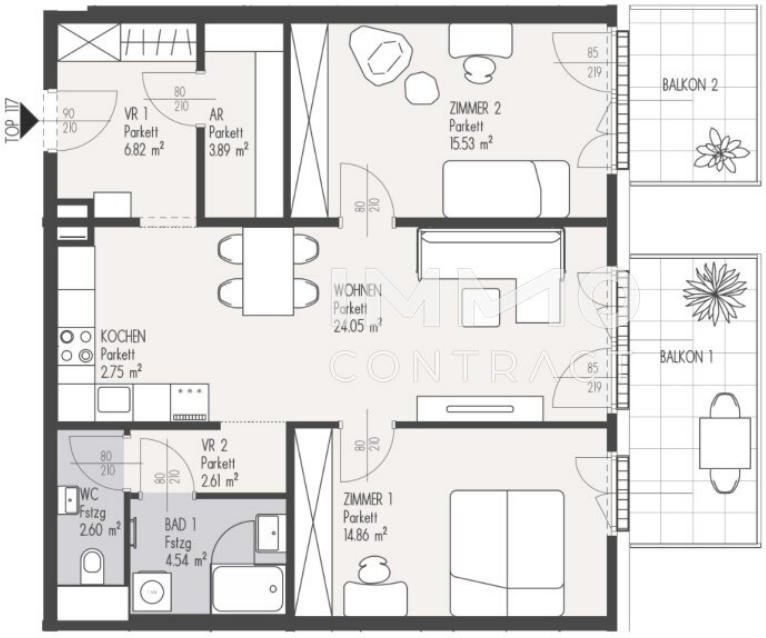
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










TOP 117
VR 1
Parkett
6.82 m²
AR
Parkett
3.89 m²
ZIMMER 2
Parkett
15.53 m²
BALKON 2
WOHNEN
Parkett
24.05 m²
KOCHEN
Parkett
2.75 m²
BALKON 1
VR 2
Parkett
2.61 m²
WC
Fstzg
2.60 m²
BAD 1
Fstzg
4.54 m²
ZIMMER 1
Parkett
14.86 m²
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Hoch oben wohnen, den Blick schweifen lassen und das Leben genießen!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im **6. Obergeschoß** begeistert mit einem durchdachten Grundriss, hellen Wohnräumen und einem großzügigen Balkon mit schönem Fernblick.

Auf rund **77,65 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit offenem Wohn- und Essbereich, integrierter Küche und direktem Zugang zum Balkon. Die großen Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes, luftiges Wohngefühl.

Das besondere Highlight ist der **ca. 14,61m² große Balkon**, der sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Hier genießen Sie die erhöhte Lage, einen weiten Ausblick und entspannte Stunden an der frischen Luft. Ob Frühstück mit Morgensonne, gemütlicher Loungebereich oder Feierabend mit Aussicht – dieser Freiraum macht das Wohnen besonders.

Beide Schlafzimmer sind ebenfalls zum Balkon orientiert und verfügen über einen direkten Zugang ins Freie. Ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren die Wohnung.

Die Highlights auf einen Blick

- **6. Obergeschoß** mit attraktivem Fernblick
- **Ca. 14,61 m² großer Balkon** mit Platz für Lounge und Essbereich
- Östliche Ausrichtung mit schöner Morgensonne
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Zwei Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Badezimmer mit Dusche und separates WC
- Praktischer Abstellraum und großzügiger Vorraum

- Ideal für Paare, kleine Familien und alle, die Wohnen mit Aussicht lieben

Mehr Licht, mehr Ausblick, mehr Lebensqualität – ein Zuhause, das mit seiner besonderen Höhenlage überzeugt!

Wollen Sie mehr wissen – kontaktieren Sie mich gerne!

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