

**Großer Balkon & Top-Grundriss - provisionsfrei: Gym,  
Urban Gardening, Gemeinschaftsküche u.v.m.**



**Objektnummer: 1939/221132**

**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:                   | 75,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 463.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

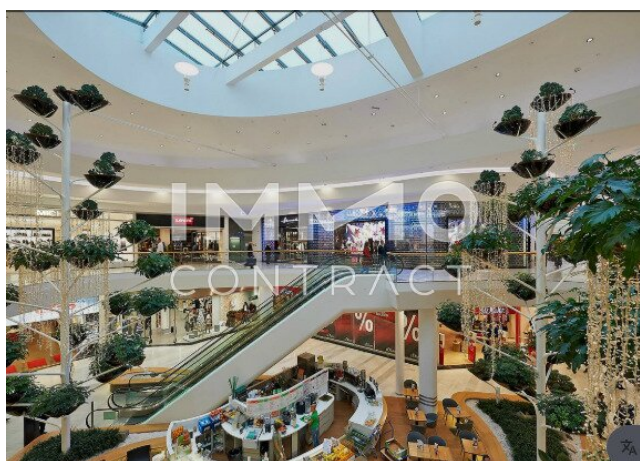
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

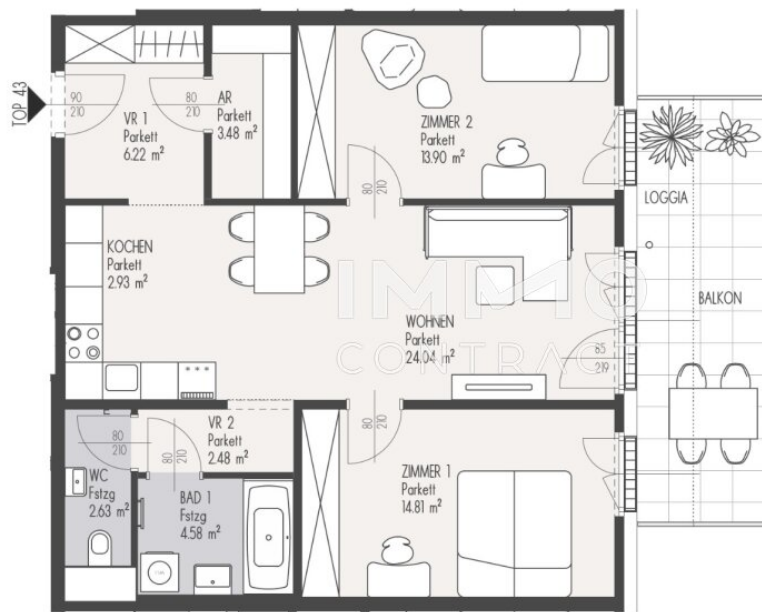
T +43 664 8128 219



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







## Objektbeschreibung

**Urbaner Wohnkomfort trifft auf Freiraum!** Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem clever geplanten Grundriss, hellen Wohnräumen und einem ganz besonderen Highlight: einer großzügigen Außenfläche, die den Wohnraum wunderbar ins Freie erweitert.

Auf rund **75 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine gelungene Kombination aus modernem Design, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre. Mittelpunkt der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – ein einladender Ort zum Kochen, Genießen und Entspannen.

Das absolute Highlight ist die **rund 13,5 m² große Kombination aus Balkon und Loggia**. Ob gemütliches Frühstück in der Morgensonne, ein kleiner Urban Garden oder laue Sommerabende mit Freunden – hier entsteht Ihr ganz persönlicher Lieblingsplatz im Freien.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 75 m² Wohnfläche** mit durchdachter Raumaufteilung
- **3 Zimmer** – ideal für Paare, Familien oder Wohnen mit Homeoffice
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit offener Küche
- **Zwei gut geschnittene Schlafzimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Ca. 13,5 m² Freifläche** mit Balkon und Loggia – viel Platz für gemütliche Outdoor-Momente
- **Badezimmer mit Dusche** und separates WC
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

Darf ich Ihnen mehr erzählen - kontaktieren Sie mich JETZT!

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 <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