

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon
– viel Platz für Familie und Homeoffice (keine Provision &
ganz neu)**



Objektnummer: 1939/221170

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:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

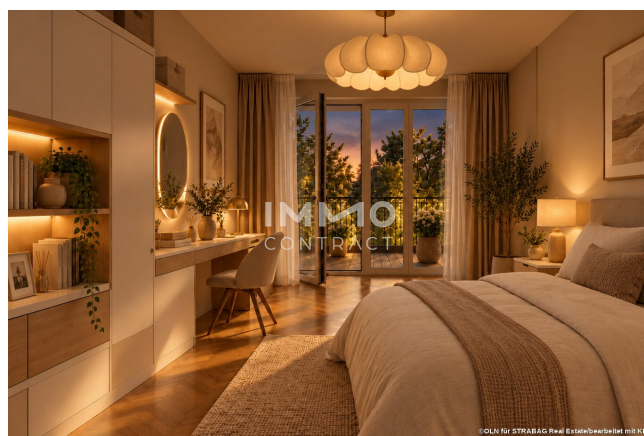
Ihr Ansprechpartner

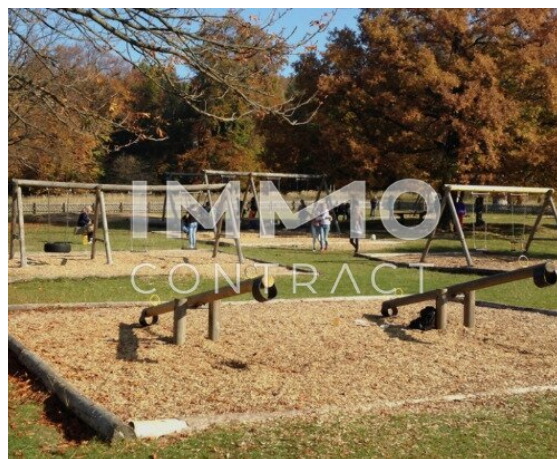


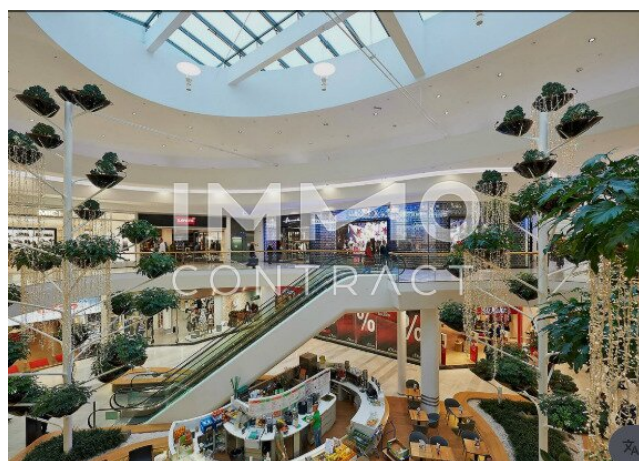
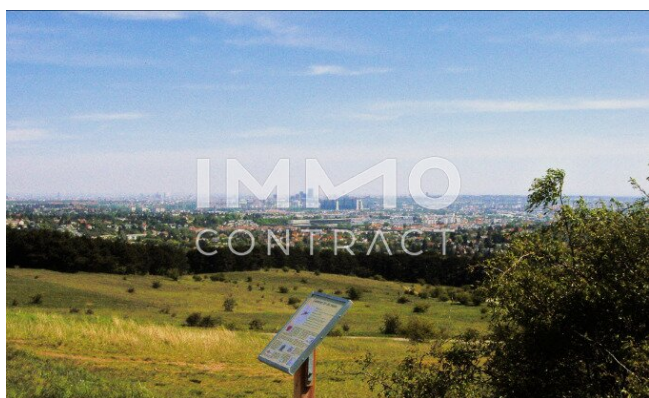
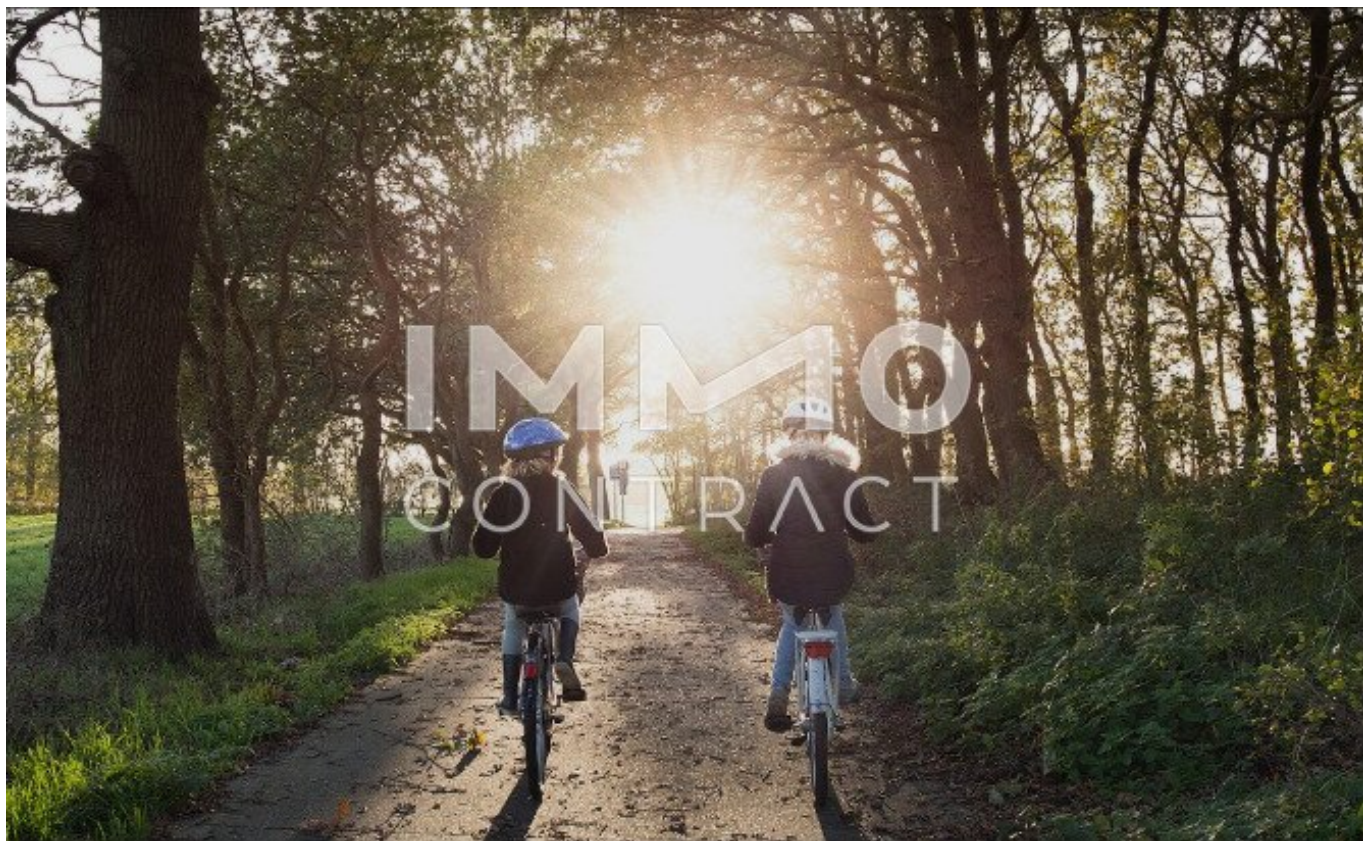
Mag. Ines Lirsch-Toifl

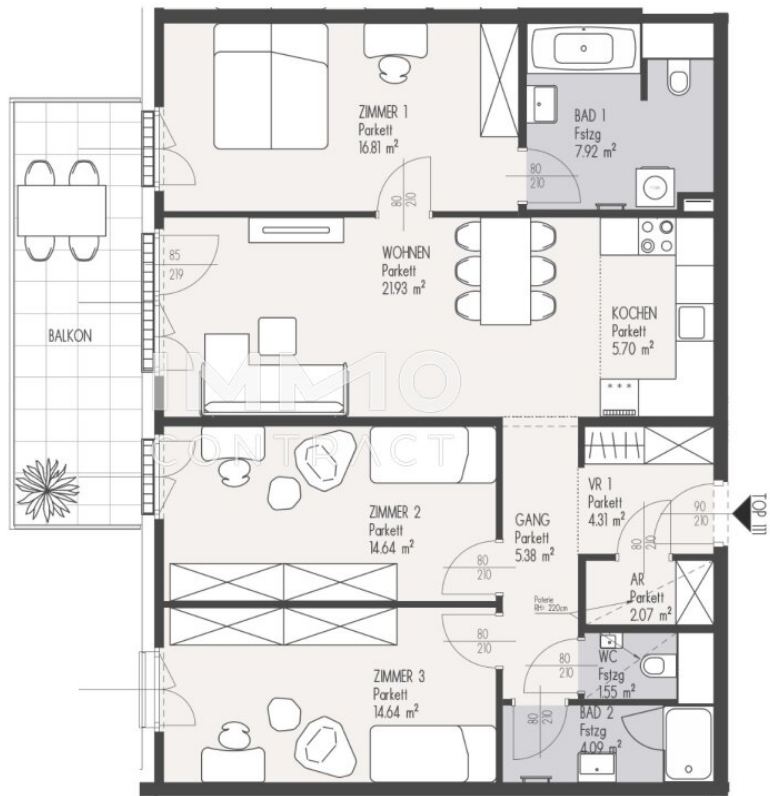
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219









Objektbeschreibung

Modernes Wohnen, großzügige Räume und ein Balkon zum Entspannen! Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit rund 99 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und einem rund 13,5 m² großen, westseitigen Balkon. Drei separat begehbare Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein einladender Wohn-Essbereich machen sie zum idealen Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Die Highlights auf einen Blick

- **Westseitiger Balkon:** Großzügige Freifläche mit Platz für eine gemütliche Sitzgruppe – perfekt, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.
- **Heller Wohn-Essbereich:** Einladender Mittelpunkt der Wohnung mit direktem Zugang zum Balkon und ausreichend Platz für eine komfortable Couchlandschaft sowie einen großen Esstisch.
- **Drei großzügige Schlafzimmer:** Ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ganz nach den persönlichen Bedürfnissen.
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Die beiden weiteren Schlafzimmer mit jeweils rund 15 m² bieten genügend Raum für Bett, Schreibtisch und Kleiderschrank.
- **Praktisch integrierte Küche:** Angenehm in den Wohnbereich eingebunden und ideal für einen modernen, kommunikativen Wohnstil.
- **Zwei Badezimmer:** Ein Badezimmer mit Badewanne, ein weiteres mit Dusche – besonders komfortabel für Familien.
- **Separates WC:** Zusätzlicher Komfort im Alltag.
- **Stauraum inklusive:** Ein eigener Abstellraum sowie eine gut nutzbare Vorzimmerzone sorgen für Ordnung und ausreichend Platz.

Ein Zuhause, das sich Ihrem Leben anpasst

Besonders attraktiv ist die gelungene Kombination aus großzügigem Gemeinschaftsbereich und individuell nutzbaren Rückzugsräumen. Während der offene Wohn-Essbereich zum gemeinsamen Kochen, Essen und Entspannen einlädt, bieten die drei Schlafzimmer ausreichend Privatsphäre für jedes Familienmitglied.

Ein weiteres Highlight ist der **westseitig ausgerichtete Balkon**, der direkt vom Wohnbereich sowie von einem der Schlafzimmer zugänglich ist. Ob gemütlicher Kaffee am Nachmittag, entspanntes Lesen in der Sonne oder ein Abendessen im Freien – hier lässt sich der Tag wunderbar ausklingen.

Hat dieses Apartment Ihre Aufmerksamkeit geweckt? Fragen Sie gerne an, um mehr zu erfahren!

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