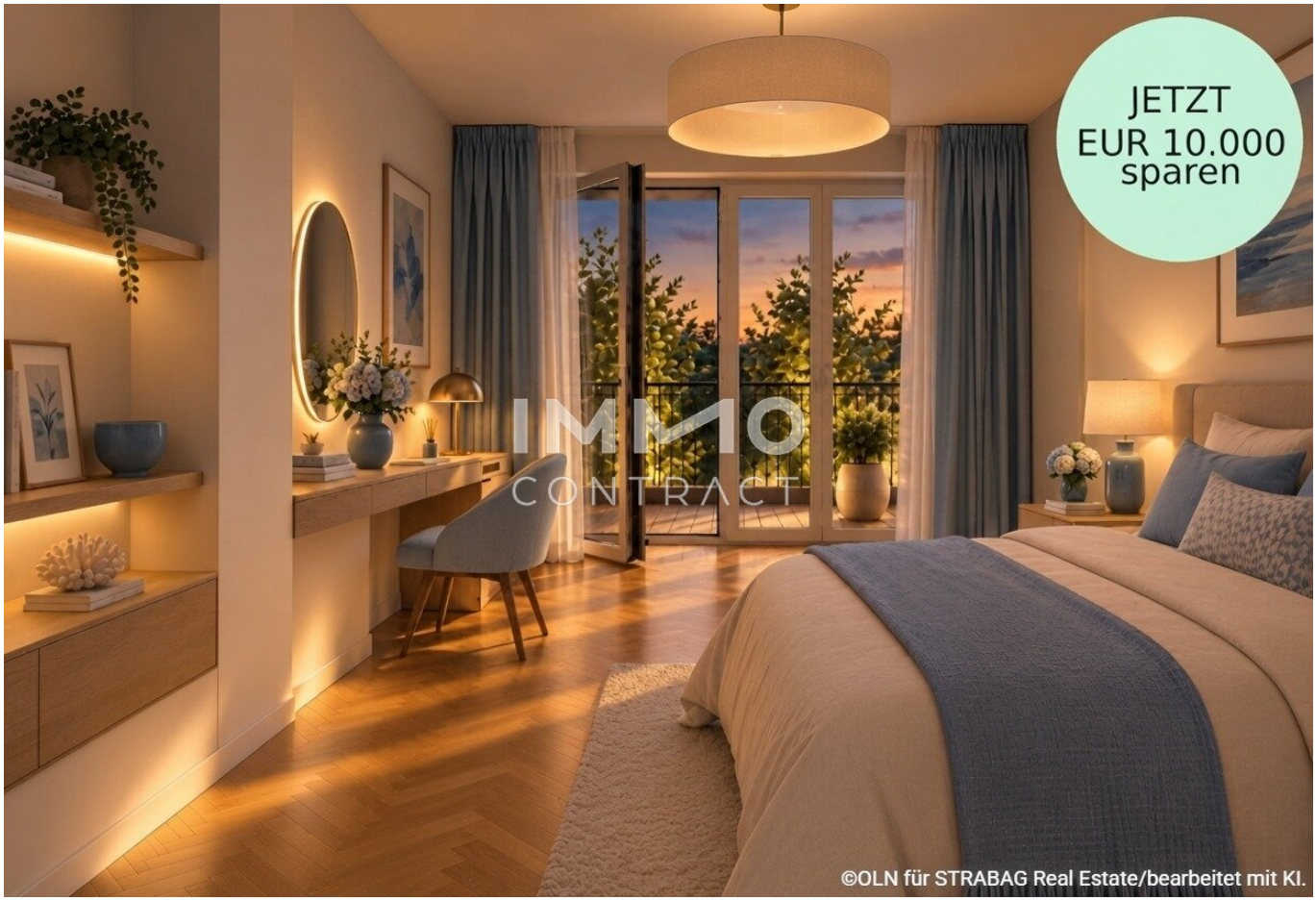
# Von der Morgensonne geküsst: Provisionsfreier Neubau-Erstbezug mit U-Bahn Anbindung




**Objektnummer: 1939/221161**

**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:** | 50,74 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 20,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 319.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219



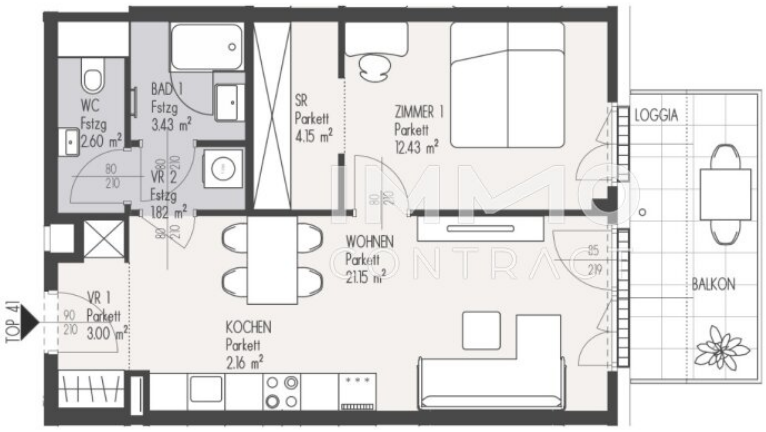

www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

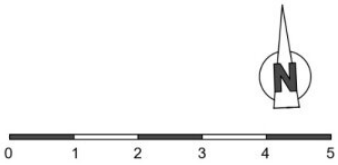









WC
Fstzg
2.60 m²
BAD 1
Fstzg
3.43 m²
VR 2
Fstzg
1.82 m²
SR
Parkett
4.15 m²
ZIMMER 1
Parkett
12.43 m²
LOGGIA
WOHNEN
Parkett
21.15 m²
BALKON
VR 1
Parkett
3.00 m²
KOCHEN
Parkett
2.16 m²
TOP 41


N
0
1
2
3
4
5

# Objektbeschreibung

**Ob als erstes eigenes Zuhause, gemütlicher Rückzugsort für Paare oder zukunftsorientierte Investition – diese Wohnung bietet viele Möglichkeiten!**

Mit rund **51 m² Wohnfläche** überzeugt diese moderne 2-Zimmer-Wohnung durch einen besonders effizienten Grundriss, helle Räume und eine attraktive Kombination aus Balkon und Loggia.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen, Entspannen und Zusammensein. Das separat begehbare Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort. Besonders schön: Beide Wohnräume verfügen über einen direkten Zugang zur privaten Freifläche – ideal für den ersten Kaffee an der frischen Luft oder entspannte Stunden nach Feierabend.

**Eine Wohnung, die sich unterschiedlichen Lebensphasen anpasst!**

Für Singles und Paare bietet sie alles, was modernes Wohnen ausmacht: kompakte, gut nutzbare Räume, ein separates Schlafzimmer (mit angrenzendem Schrankraum, der großzügige Staufläche bietet) und einen eigenen Außenbereich.

Auch für **Anleger und vorausschauende Eltern** ist diese Wohnung eine interessante Option. Sie eignet sich beispielsweise für eine anfängliche Vermietung mit der Perspektive, später den eigenen Kindern ein Zuhause zu bieten – etwa während des Studiums, beim Berufseinstieg oder für den Start in die Selbstständigkeit.

Besonders reizvoll ist dieses Konzept für Familien, die selbst im Projekt oder in der näheren Umgebung wohnen möchten: **Die Kinder haben später ihre eigenen vier Wände, bleiben aber ganz in der Nähe der Eltern.** So lassen sich Selbstständigkeit, Privatsphäre und familiäre Nähe ideal miteinander verbinden.

**Heute eine smarte Wohnentscheidung, morgen vielleicht das erste eigene Zuhause für die nächste Generation!**

Fragen Sie noch heute an und sichern Sie sich dieses Top-Apartment!

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