Viel Licht & Top-Grundriss auf unter 70 qm - Provisionsfreier Neubau-Erstbezug

Küche_Tag

Objektnummer: 1939/221124

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:	69,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	493.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

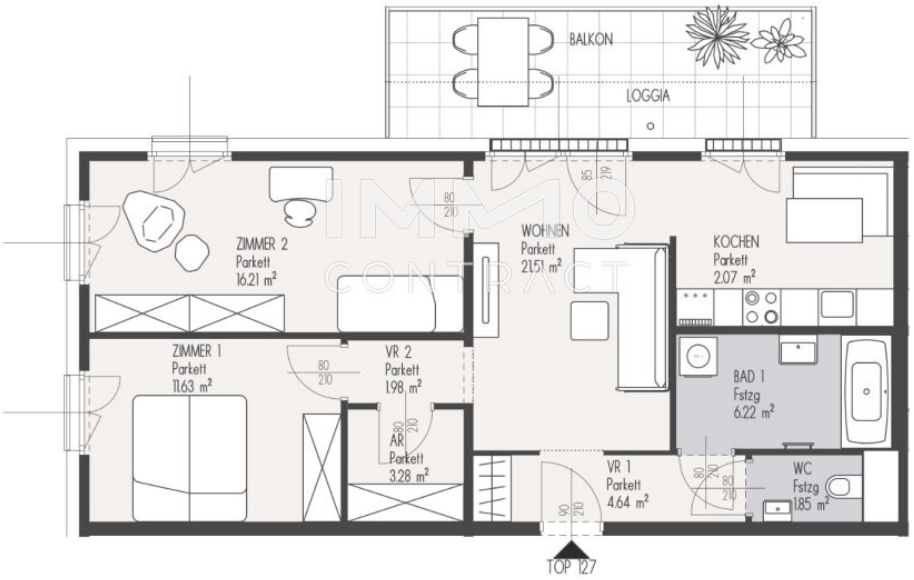
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219

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

Mittags
Buffet


BALKON
LOGGIA
ZIMMER 2
Parkett
16.21 m²
WOHNEN
Parkett
21.51 m²
KOCHEN
Parkett
2.07 m²
ZIMMER 1
Parkett
11.63 m²
VR 2
Parkett
1.98 m²
AR
Parkett
3.28 m²
BAD 1
Fstzg
6.22 m²
VR 1
Parkett
4.64 m²
WC
Fstzg
1.85 m²
TOP 127

N

0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im überzeugt mit rund **69 m² Wohnfläche**, einer durchdachten Raumaufteilung und einer besonders schönen Kombination aus Balkon und Loggia.

Der helle Wohnbereich mit angrenzender, offen gestalteter Küche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die **insgesamt 13,50 m² großen Freiflächen** bieten ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich im Freien, Loungemöbel oder eine kleine grüne Wohlfühloase. Die Loggia bietet dabei einen geschützteren Rückzugsort, während der Balkon das Wohngefühl zusätzlich ins Freie erweitert.

Die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer lassen sich flexibel als Eltern- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Besonders praktisch sind der separate Küchenbereich, das großzügige Badezimmer mit Dusche und das zusätzliche WC.

Dank des effizienten Grundrisses eignet sich die Wohnung hervorragend für **Paare, kleine Familien oder Singles mit zusätzlichem Platzbedarf**. Auch für Anleger ist die kompakte 3-Zimmer-Aufteilung eine interessante Option.

Ein Zuhause, das beweist, wie viel Wohnqualität, Flexibilität und Freiraum auf rund 69 m² möglich sind!

Wollen Sie mehr erfahren – kontaktieren Sie mich umgehend!

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