Sonniger Dreizimmer-Hit mit Annahmlichkeiten (Gäste-Lounge, Gemeinschaftsterrasse, Eventküche u.v.m.)



Objektnummer: 1939/221189

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:	68,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	439.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219
H +43 664 8128 219



www.IMMOcontract.at

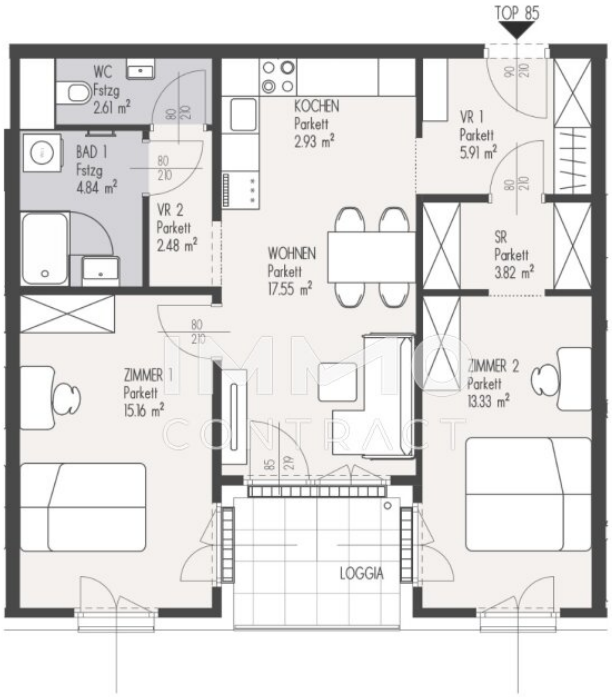
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

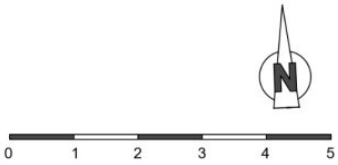









TOP 85
WC
Fstzg
2.61 m²
BAD 1
Fstzg
4.84 m²
VR 2
Parkett
2.48 m²
KOCHEN
Parkett
2.93 m²
WOHNEN
Parkett
17.55 m²
VR 1
Parkett
5.91 m²
SR
Parkett
3.82 m²
ZIMMER 1
Parkett
15.16 m²
ZIMMER 2
Parkett
13.33 m²
LOGGIA
80
210
90
210
85
219


N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Viel Tageslicht, eine durchdachte Raumaufteilung und ein geschützter Platz an der Sonne – diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund **68 m² Wohnfläche** mit einem intelligenten Grundriss, hellen Wohnräumen und einer besonders schönen Besonderheit: **einer südseitig ausgerichteten, geschützten Loggia**, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Durch die Südausrichtung profitieren die Wohnräume von viel natürlichem Licht und einer freundlichen, sonnigen Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein.

Das Highlight ist die rund 5,33 m² große, südseitige Loggia. Durch ihre geschützte, zurückversetzte Lage entsteht ein gemütlicher Freiraum, der sich ideal für einen kleinen Esstisch, eine Sitzgruppe oder eine grüne Wohlfühlecke eignet.

Die beiden Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Eltern- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Besonders praktisch sind die großzügigen Schrank- und Garderobenbereiche, die viel Stauraum schaffen.

Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC ergänzen das komfortable Raumangebot.

Kompakt, vielseitig und auch für Anleger interessant!

Dank der cleveren Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung hervorragend für Singles mit erweitertem Platzbedarf, Paare oder kleine Familien, die auf überschaubarer Fläche nicht auf ein zusätzliches Zimmer und eine sonnige Freifläche verzichten möchten.

Auch für **Investoren und Anleger** ist diese Wohnung besonders interessant: Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, drei gut nutzbaren Zimmern und südseitiger Loggia schafft attraktive Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung. Die flexible Raumgestaltung spricht unterschiedliche Mieterzielgruppen an und bietet damit ein interessantes Potenzial als Vorsorgewohnung.

Darf ich Ihnen mehr erzählen? Kommen Sie bitte gleich direkt auf mich zu, ich freue mich!

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