Gym, Urban Gardening, Gemeinschaftsküche und -Terrasse: Neubau-Erstbezug mit attraktiver Freifläche



Objektnummer: 1939/221133

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:	74,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	471.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219



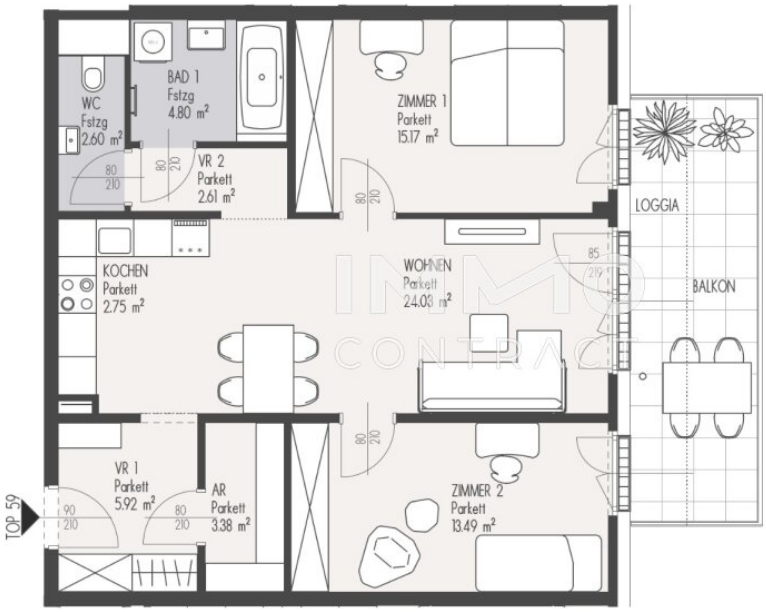
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

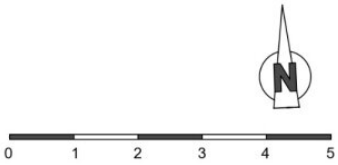









WC
Fstzg
2.60 m²
BAD 1
Fstzg
4.80 m²
VR 2
Parkett
2.61 m²
ZIMMER 1
Parkett
15.17 m²
LOGGIA
KOCHEN
Parkett
2.75 m²
WOHNEN
Parkett
24.08 m²
BALKON
VR 1
Parkett
5.92 m²
AR
Parkett
3.38 m²
ZIMMER 2
Parkett
13.49 m²
TOP 59
80
210
90
210
85
219


N
0
1
2
3
4
5

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

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