Westseitiger Neubau-Traum mit attraktivem Grundriss & großem Balkon (PROVISIONSFREI)



Objektnummer: 1939/221195

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:	74,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	539.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219

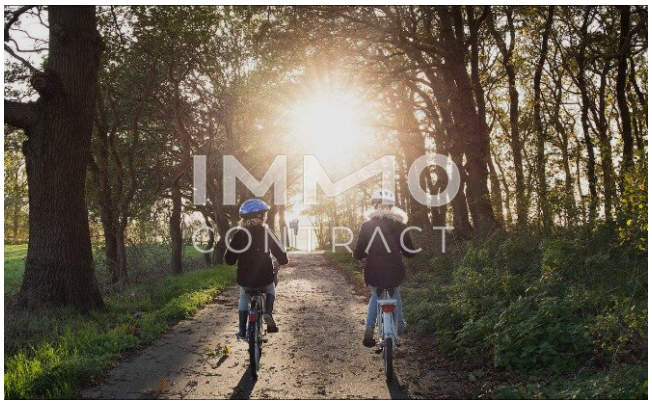


www.IMMOcontract.at

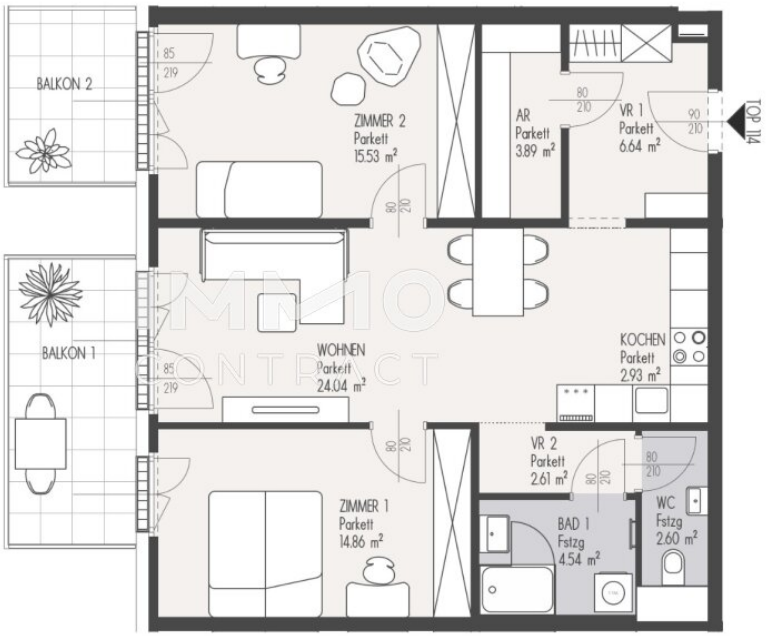
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

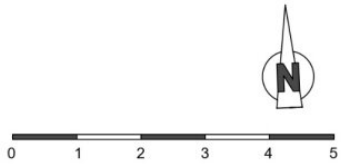



IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


BALKON 2
BALKON 1
ZIMMER 2
Parkett
15.53 m²
AR
Parkett
3.89 m²
VR 1
Parkett
6.64 m²
TOP 114
WOHNEN
Parkett
24.04 m²
KOCHEN
Parkett
2.93 m²
VR 2
Parkett
2.61 m²
ZIMMER 1
Parkett
14.86 m²
BAD 1
Fstzg
4.54 m²
WC
Fstzg
2.60 m²
85
219
80
210
90
210


N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese wunderschön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, einer durchdachten Raumaufteilung und einem weitläufigen Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Mit rund 74 m² Wohnfläche und einer zusätzlichen Freifläche von ca. 14,6 m² bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit zusätzlichem Platzbedarf.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Auf rund 27 m² entsteht ein einladender Lebensmittelpunkt, der ausreichend Raum für eine gemütliche Sofalandschaft, einen großen Esstisch und eine moderne Küchenzeile bietet. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes, kommunikatives Wohngefühl und ermöglicht eine optimale Verbindung zwischen Kochen, Essen und Entspannen.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige, westseitig ausgerichtete Balkon**, der sich über die gesamte Breite des Wohnbereichs und der beiden Schlafzimmer erstreckt. Hier lässt sich die Nachmittags- und Abendsonne wunderbar genießen. Dank seiner angenehmen Größe bietet der Balkon ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, einen Esstisch und eine individuelle Begrünung. Ob entspanntes Frühstück im Freien, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden oder ein ruhiger Tagesausklang – dieser Außenbereich wird schnell zum erweiterten Wohnzimmer.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das größere Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank und eignet sich hervorragend als ruhiger Rückzugsort. Das zweite Zimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Besonders attraktiv ist, dass beide Schlafzimmer über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen und dadurch eine schöne Verbindung zum Außenbereich entsteht.

Auch in puncto Stauraum und Alltagstauglichkeit wurde bei der Planung mitgedacht: Ein **separater Abstellraum mit rund 3,4 m²** bietet wertvollen Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte und weitere Utensilien. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Der gut organisierte Eingangsbereich schafft zusätzliche Privatsphäre und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereichen.

Die Wohnung besticht insgesamt durch ihren **kompakten, gleichzeitig großzügig wirkenden Grundriss**, bei dem die vorhandene Wohnfläche optimal genutzt wird. Besonders die westseitige Ausrichtung der Aufenthaltsräume, die direkten Balkonzugänge und die klare Raumstruktur sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Darf ich Ihnen mehr über dieses besondere Apartment erzählen?

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