Erstbezug! Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Wohnbereich

Objektnummer: 1609/457208

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	53,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	130,52 €
USt.:	13,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

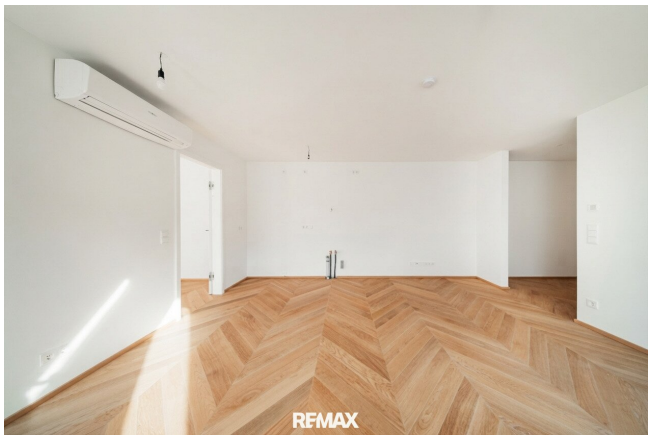
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. M. Lina Kuchenbecker

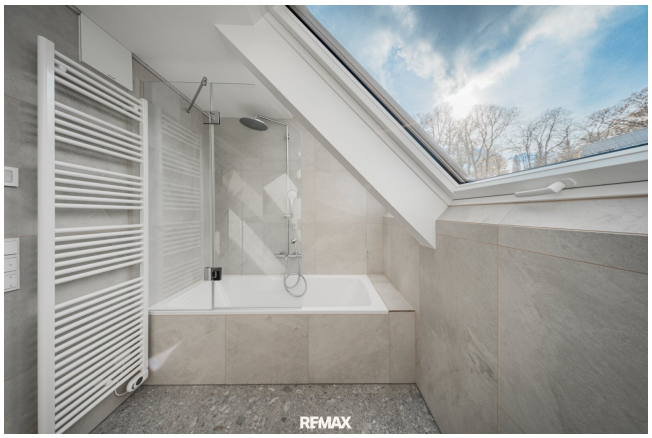
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

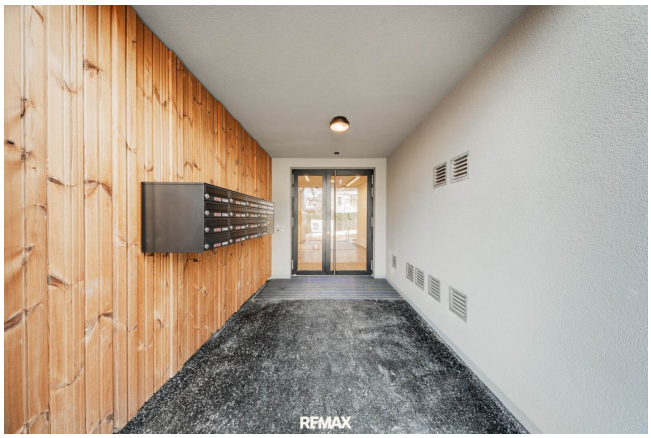

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



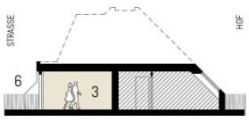





RE/MAX


RE/MAX





Schnitt (schematisch)







Ausstattung gem. Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck und Satzfehler, sowie irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und konnen sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

STOCK IM WEG

MODERNES WOHNEN
ZWISCHEN STADT UND GRÜN.

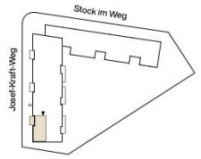
Josef-Kraft-Weg 10, 1130 Wien
TOP 13, 1.DG

Wohnfläche	**ca. 53,26 m²**
Balkon	**ca. 8,46 m²**

1 Vorraum	4 Bad/Abstellraum
2 WC	5 Zimmer
3 Wohnküche	6 Balkon

Raumhöhe ca. 250 (cm),
in Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte
Decke nach tech. Erfordernis
PH Parapethöhe ca.(cm)
H/RH Höhe/Raumhöhe ca.(cm)
HK Handtuchheizkörper
AS Absturzsicherung
------ darüberliegend — — — unterirdisch

Stand: September 2024



RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese stilvoll konzipierte Zwei-Zimmer-Residenz im 1. Dachgeschoss verbindet klare Architektur mit einem durchdachten Raumkonzept und einem privaten Außenbereich!

Highlights Top 1.13

• ca. 53 m² Wohnfläche + ca. 8,5 m² Balkon

• modern, hell und hochwertig ausgestattet

• 2 gut geschnittene Zimmer

• ideal für Singles oder Paare

• großzügiger Wohnbereich mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten

• gemütliches Schlafzimmer mit ausreichend Platz

• modernes Badezimmer für hohen Wohnkomfort

• eigener Balkon zum Entspannen und Genießen

• durchdachter Grundriss mit optimaler Raumnutzung

• Neubau mit moderner Architektur

• Erstbezug – alles neu, alles frisch

Highlights Allgemein

• Neubauprojekt mit 3 Stiegenhäusern

• Vielfältige Freiflächen: Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse

• Hauseigene Tiefgarage mit 26 Stellplätzen & E-Mobilitäts-Vorbereitung

• Nachhaltige Energieversorgung: Erdwärme & Photovoltaik

• Stilvolle Fassadengestaltung mit Holz & großzügige Grünanlagen

• Eigener Fitnessraum, Spielplatz & Paketboxen

• Digitales schwarzes Brett "puck“

Ausstattung der Wohnungen

Lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und moderne Haustechnik garantieren höchsten Wohnkomfort:

• Echtholz-Fischgrät-Parkettböden in allen Wohnräumen

• Moderne Fliesen & hochwertige Sanitärausstattung

• Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Bauteilaktivierung)

• Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz

• Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung

• Videogegensprechanlage

• Jede Wohnung mit eigener Freifläche inkl. Strom- & Wasseranschluss

• Kellerabteil mit Stromanschluss & Fahrradhalterungen

Komfort für den Alltag

• Fitnessraum mit modernen Technogym-Geräten

• Kleinkinderspielplatz & Kinderwagenraum pro Stiege

• Paketempfangsboxen & digitales Infoboard "puck“

• Tiefgarage mit 26 Stellplätzen & Vorbereitung für E-Ladestationen

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap