Urban Gardening, Eventküche, Gäste-Lounge usw.: Provisionsfreier Neubau-Erstbezug mit zwei Bädern und zwei westseitigen Freiflächen



Objektnummer: 1939/221040

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:	103,59 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	624.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219

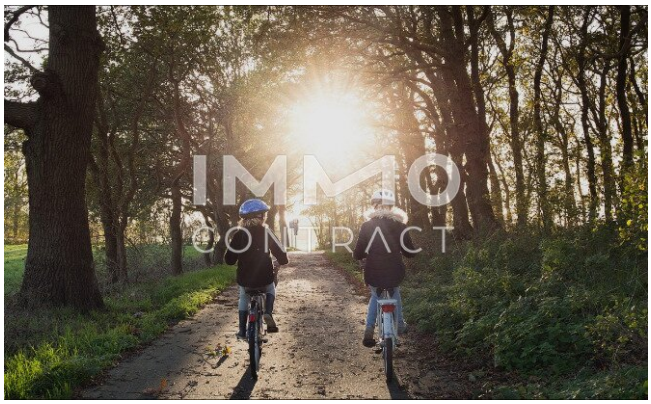


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




©OLN für STRABAG Real Estate/bearbeitet mit KI

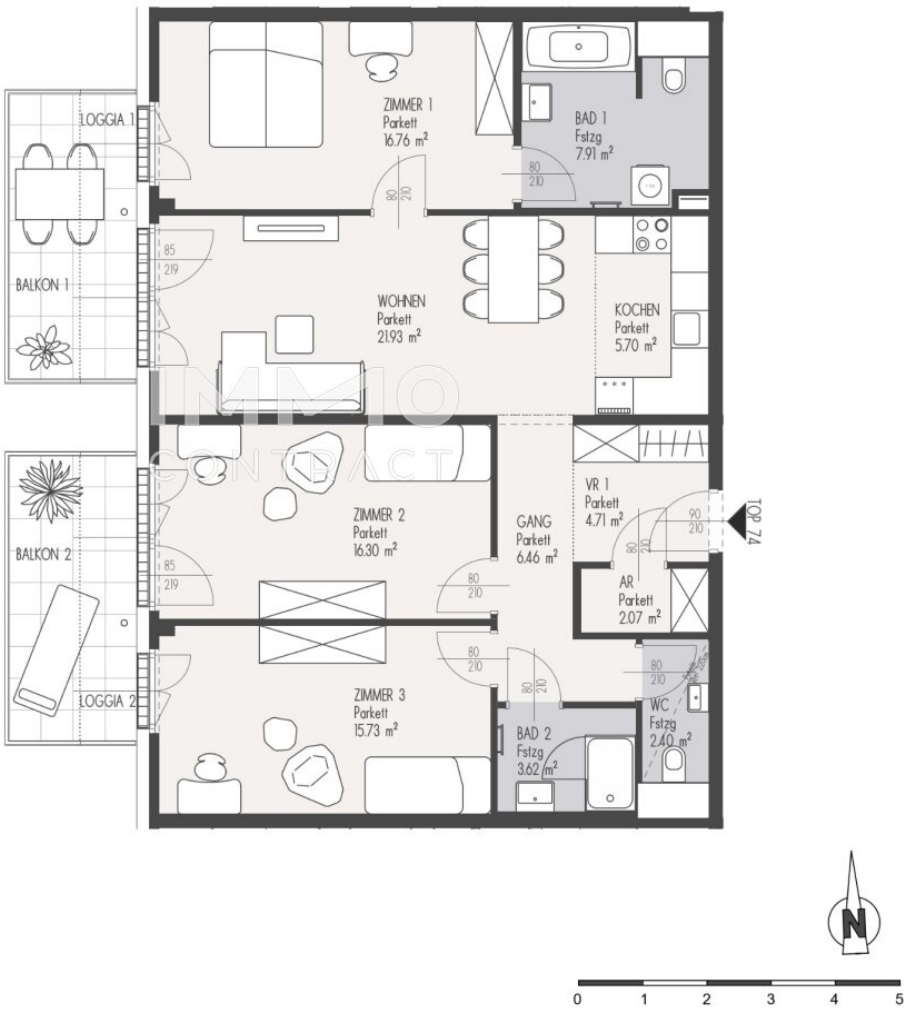

©OLN für STRABAG Real Estate/bearbeitet mit KI










LOGGIA 1
BALKON 1
BALKON 2
LOGGIA 2
ZIMMER 1
Parkett
16.76 m²
BAD 1
Fstzg
7.91 m²
WOHNEN
Parkett
21.93 m²
KOCHEN
Parkett
5.70 m²
ZIMMER 2
Parkett
16.30 m²
GANG
Parkett
6.46 m²
VR 1
Parkett
4.71 m²
AR
Parkett
2.07 m²
ZIMMER 3
Parkett
15.73 m²
BAD 2
Fstzg
3.62 m²
WC
Fstzg
2.40 m²
TOP 74
80
210
85
219
90
210
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Maß an Lebensqualität. Mit rund 104 m² Wohnfläche und zwei separaten Freiflächen mit insgesamt über 18 m² bietet sie ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf oder Menschen, die großzügiges Wohnen mit viel Licht und Freiraum schätzen.

Das besondere Highlight dieser Wohnung sind die beiden voneinander getrennten, westseitig ausgerichteten Freiflächen. Die Kombination aus Balkon und Loggia schafft zwei eigenständig nutzbare Außenbereiche, die den Wohnraum auf wunderbare Weise erweitern. Durch die Lage im 4. Obergeschoss entsteht ein angenehmes Gefühl von Weite, Luft und Licht. Die Westausrichtung sorgt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden für eine attraktive Sonnensituation und lädt dazu ein, den Tag bei einem gemütlichen Abendessen im Freien oder entspannten Stunden an der frischen Luft ausklingen zu lassen.

Die beiden Außenbereiche ermöglichen eine besonders flexible Nutzung: Während sich eine Freifläche beispielsweise als gemütlicher Essplatz mit Tisch und Stühlen gestalten lässt, kann die zweite als persönliche Ruheoase mit Loungemöbeln, Pflanzen und einer bequemen Liege dienen. So entstehen unterschiedliche Rückzugsorte im Freien – ideal für Familien, bei denen jeder seine eigenen Lieblingsplätze findet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Die harmonische Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großen Esstisch, an dem die gesamte Familie zusammenkommen kann. Die direkte Verbindung zur westseitigen Freifläche lässt Innen- und Außenbereich ineinander übergehen und sorgt für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Besonders überzeugend ist auch die **durchdachte Anordnung der drei Schlafzimmer**, die sich hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen eignen. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich ideal als Kinderzimmer, Jugendzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Dank ihrer angenehmen Größen bieten sie viel Flexibilität bei der Einrichtung und ausreichend Raum für individuelle Bedürfnisse.

Ein weiterer besonderer Vorteil: **Alle drei Schlafzimmer verfügen ebenso wie der Wohnbereich über einen direkten Zugang zu einer der beiden westseitigen Freiflächen.** Dadurch profitieren sämtliche Aufenthaltsräume von der attraktiven Ausrichtung und der unmittelbaren Verbindung ins Freie. Gerade für Familien entsteht so eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität, bei der nicht nur das Wohnzimmer, sondern auch die privaten Rückzugsbereiche von Licht und frischer Luft profitieren.

Auch hinsichtlich Komfort und Alltagstauglichkeit lässt diese Wohnung kaum Wünsche offen. **Zwei Badezimmer** bieten insbesondere Familien einen erheblichen Mehrwert und ermöglichen einen entspannten Start in den Tag. Während eines der Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet ist, verfügt das zweite über eine Dusche. Ein zusätzliches separates WC sorgt für weiteren Komfort im Familienalltag.

Ein praktischer Abstellraum bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder andere Dinge des täglichen Bedarfs. Der großzügige Eingangs- und Gangbereich ermöglicht eine angenehme Erschließung der einzelnen Räume und sorgt gleichzeitig für eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten.

Die Kombination aus der erhöhten Lage im 4. Obergeschoss, der attraktiven Westausrichtung und den zwei großzügigen Freiflächen verleiht dieser Wohnung ihren besonderen Charakter. Viel Tageslicht, ein luftiges Wohngefühl und die Möglichkeit, von nahezu jedem Wohn- und Schlafraum direkt ins Freie zu gelangen, machen dieses Zuhause zu etwas Besonderem.

Darf ich Ihnen mehr über dieses neue Projekt 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