Sonnig & neu: provisionsfreier Erstbezug mit U-Bahn Nähe (Urban Gardening, Gemeinschaftsterrasse, Eventküche)



Objektnummer: 1939/221196

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:	68,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	454.000,00 €

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.

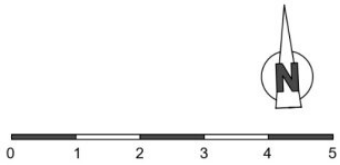









TOP 88
VR 1
Parkett
5.95 m²
KOCHEN
Parkett
2.93 m²
WC
Fstzg
2.60 m²
BAD 1
Fstzg
4.51 m²
VR 2
Parkett
2.65 m²
SR
Parkett
3.90 m²
ZIMMER 1
Parkett
13.63 m²
WOHNEN
Parkett
17.52 m²
ZIMMER 2
Parkett
14.89 m²
LOGGIA
90
210
80
210
85
219


N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, einer durchdachten Raumaufteilung und einer gemütlichen Loggia, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der einladende Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende, gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und einen wunderbaren Rückzugsort für entspannte Momente schafft.

Besonders attraktiv ist die **Raumaufteilung mit zwei separat begehbaren Schlafzimmern**, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Auch die beiden Schlafzimmer profitieren von ihrer Ausrichtung zur Loggiaseite und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein weiteres Highlight ist die praktische Trennung von Badezimmer und WC. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Raum für entspannte Wohlfühlmomente. Der großzügige Eingangsbereich sowie ein zusätzlicher Abstellraum schaffen wertvollen Stauraum und sorgen für Ordnung im Alltag.

Ob für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – diese Wohnung bietet ein ideales Zuhause mit viel Lebensqualität. Die kompakte, bestens genutzte Wohnfläche und die attraktive Freifläche machen sie zudem zu einer interessanten Option für Anleger.

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