Provisionsfreier Neubau Erstbezug: Gym, Gäste-Lounge, Eventküche usw. mit über 21 m² Freifläche und viel Sonne & Licht



Objektnummer: 1939/221309

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:	55,76 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	409.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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

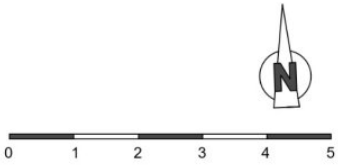



Mexican
Buffet






TOP 123
VR 1
Parkett
6.98 m²
WC
Fstzg
1.45 m²
BAD 1
Fstzg
5.87 m²
ZIMMER 1
Parkett
14.43 m²
KOCHEN
Parkett
1.98 m²
WOHNEN
Parkett
25.05 m²
TERRASSE
BALKON


N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im **6. Liftstock** begeistert mit einer besonders sonnigen Südostausrichtung, einer durchdachten Raumaufteilung und außergewöhnlich großzügigen Freiflächen. Auf rund **56 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das helle, freundliche Räume mit einem hohen Maß an Wohnkomfort verbindet. Ein absolutes Highlight sind die **insgesamt rund 21,5 m² großen Außenflächen**, die den Wohnraum wunderbar ins Freie erweitern und zum Entspannen und Genießen einladen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 25 m², der viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen einladenden Essbereich bietet. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Dank der sonnigen Ausrichtung und der großzügigen Fensterflächen präsentiert sich der Wohnbereich besonders hell und einladend. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **rund 12,4 m² große Terrasse**, die ausreichend Platz für einen großzügigen Esstisch, gemütliche Sitzgelegenheiten und eine individuelle Begrünung bietet. Ob ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft, gesellige Stunden mit Freunden oder einfach nur die Sonne genießen – hier entsteht ein wunderbarer zusätzlicher Lebensraum.

Ein weiteres Highlight ist der **rund 9,1 m² große Balkon**, der sich entlang des Schlafzimmers erstreckt und ebenfalls viel Platz zum Verweilen bietet. Durch die Lage im 6. Obergeschoss und die sonnige Ausrichtung entsteht ein besonders angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und einem schönen Ausblick.

Das rund 14,4 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Der direkte Zugang zum Balkon sorgt auch hier für eine schöne Verbindung zum Außenbereich. Das Badezimmer ist mit einer Duscheund einem Waschbecken ausgestattet, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet. Der großzügige Vorraum bietet praktische Garderoben- und Stauraummöglichkeiten und rundet die gelungene Raumaufteilung ab.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus sonnigem Wohnen, großzügigem Freiraum und modernem Wohnkomfort. Besonders die beiden weitläufigen Außenflächen, die attraktive Lage im 6. Liftstock und die lichtdurchfluteten Räume machen dieses Zuhause zu einem besonderen Rückzugsort über den Dächern der Stadt – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Lebensqualität, Sonne und viel Platz im Freien legen.

Wollen Sie mehr wissen? Kommen Sie gerne 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