Gym, Eventküche, Urban Gardening uvm.: Neubau-Erstbezug mit großzügigen Freiflächen und Top-Ausstattung (provisionsfrei)



Objektnummer: 1939/221308

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:	82,85 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



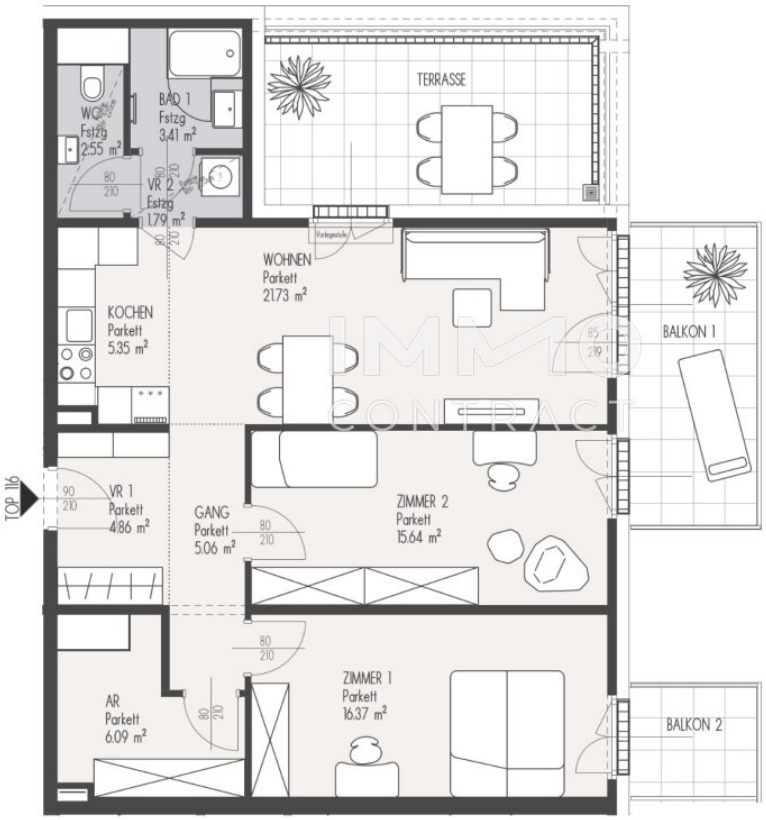
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

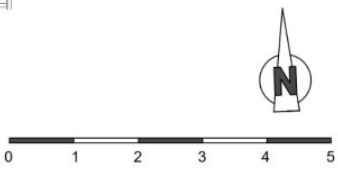









TERRASSE
WC
Fstzg
2.55 m²
BAD 1
Fstzg
3.41 m²
VR 2
Estzg
1.79 m²
WOHNEN
Parkett
21.73 m²
KOCHEN
Parkett
5.35 m²
BALKON 1
TOP 116
VR 1
Parkett
4.86 m²
GANG
Parkett
5.06 m²
ZIMMER 2
Parkett
15.64 m²
AR
Parkett
6.09 m²
ZIMMER 1
Parkett
16.37 m²
BALKON 2
IMMO CONTRACT


N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im **6. Liftstock** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und großzügigen Freiflächen. Auf rund **83 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit viel Platz zum Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist der **weitläufige Ausblick aus dem 6. Obergeschoss**, der in Kombination mit den insgesamt rund **27 m² Außenflächen** ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl schafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rund **14 m² große Terrasse**, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich im Freien bietet. Zusätzlich stehen zwei weiterere Balkone zur Verfügung, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich sind.

Die beiden Schlafzimmer sind gut proportioniert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütlicher Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Besonders praktisch ist das großzügige Stauraumangebot: Neben dem Vorraum mit Garderobenmöglichkeiten verfügt die Wohnung über einen **außergewöhnlich geräumigen Abstellraum mit mehr als 6 m²**, der sich ideal als begehbarer Schrankraum, für Haushaltsgeräte oder zur Aufbewahrung größerer Gegenstände eignet.

Die Highlights auf einen Blick:

- 6. Liftstock mit weitläufigem Ausblick
- Ca. 83 m² Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
- Großzügige Terrasse mit ca. 14 m²
- Zusätzliche Balkone mit zusammen ca. 13 m²
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Abstellraum mit über 6 m² – außergewöhnlich viel Stauraum
- Badezimmer sowie separates Gäste-WC

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