

**BRÜNNER LIVING | modernes Neubauprojekt - nur mehr  
wenige Einheiten verfügbar!**



**Objektnummer: 7398/118104**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,54 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 46,54 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,61 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 222.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.770,09 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien







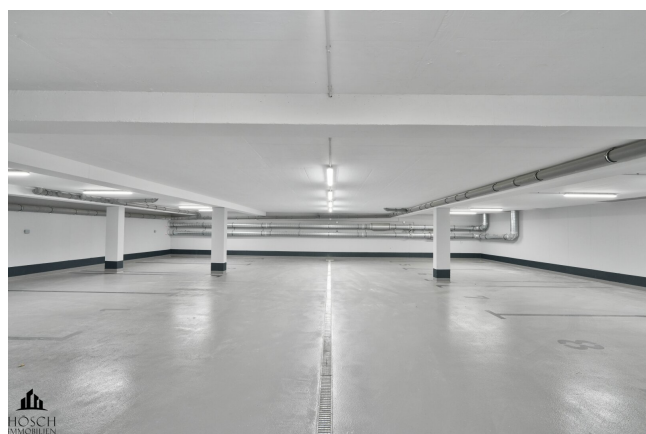




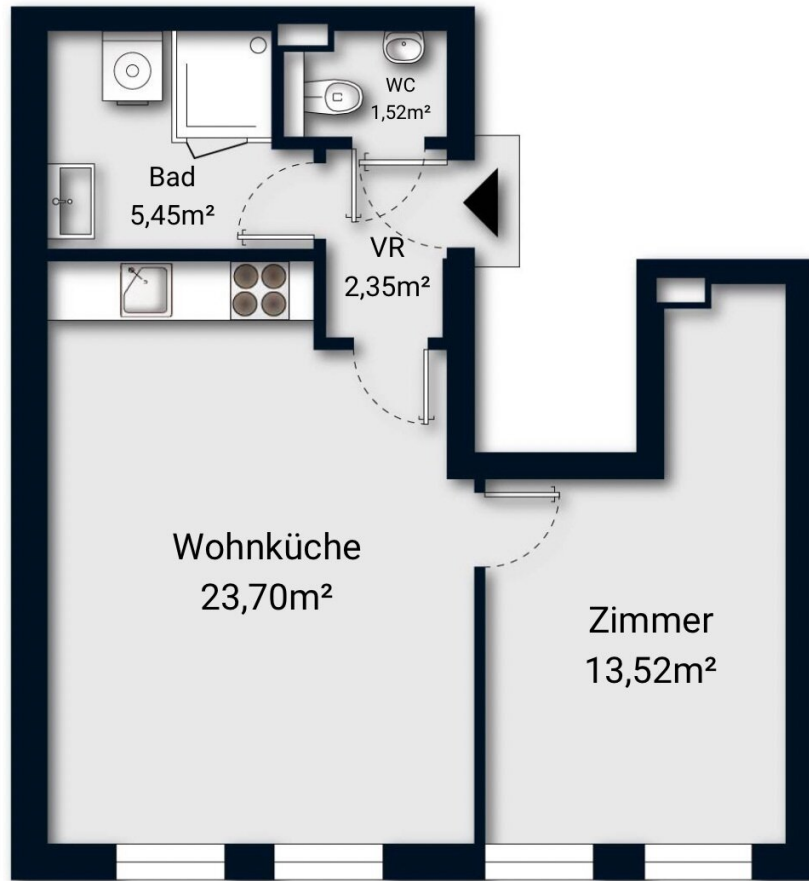












## Objektbeschreibung

In diesem modernen Neubau stehen **15 exklusive Eigentumswohnungen** zum Kauf.

Alle **1-4-Zimmer-Wohnungen** überzeugen durch eine erstklassige Planung, die sowohl **ästhetische Architektur** als auch **funktionale Grundrisse** in den Mittelpunkt stellt.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen **39 m² und 123 m²**.

**Wohnkomfort**, großzügige **Freiflächen** und ein durchdachtes Raumkonzept stehen hier an oberster Stelle.

Zudem stehen **Tiefgaragenstellplätze** gegen einen Aufpreis zur Verfügung.

Eine zentrale **Luftwärmepumpe** sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung und niedrige Heizkosten, ergänzt durch angenehme Fußbodenheizungen. Mit einem Personenaufzug und **barrierefreien Zugängen** wird hier an alles gedacht, um den Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten.

Die Architektur des Projekts ist durchdacht und setzt auf **klare Linien** sowie **hochwertige Materialien**. Die großzügigen, hellen Räume bieten viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Hier trifft **modernes Design auf Funktionalität**, um ein Zuhause zu bieten, das nicht nur schön aussieht, sondern auch praktisch ist.

*„Moderne Architektur verbindet Funktion mit*

*Ästhetik und schafft Räume, die inspirieren.“*

– ZAHA HADID

### L A G E :

Stammersdorf, als Teil des 21. Bezirks, hebt das Lebensgefühl auf ein besonderes Niveau. Umgeben von den **malerischen Weinbergen** und der **idyllischen Kellergassenkultur** bietet dieser Stadtteil einen einzigartigen Mix aus Natur und urbanem Charme. Von entspannten Spaziergängen bis hin zu Besuchen bei **regionalen Heurigen** finden sich hier zahlreiche Möglichkeiten, den Tag zu genießen.

Stammersdorf steht für ein Leben, das die **Ruhe der Natur** mit der **Dynamik der Stadt** auf

harmonische Weise verbindet.

Ein besonderes Highlight dieses Standorts ist die grüne Umgebung des 21. Bezirks, die eine ideale Balance zwischen urbanem Leben und Erholung schafft. Nur wenige Schritte entfernt laden Parks und **Grünflächen** zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Die Brünner Straße bietet dazu eine lebendige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den Alltag bereichern. Dank der ausgezeichneten Anbindung genießt man sowohl die **Nähe zum Stadtzentrum** als auch zu den umliegenden Erholungsgebieten. Hier verschmelzen **Moderne** und **Tradition** zu einem Viertel, das mit seiner **kulturellen und kulinarischen Vielfalt** begeistert.

*Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos der Räumlichkeiten virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist nicht wie hier ersichtlich möbliert; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.*

#### **DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :**

- 1. OG
- 2 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 46,54 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: € 242.000,--**

**Kaufpreis als Anleger NETTO: € 222.000,-- zzgl. 20% Ust.**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap