

Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung – Urbanes Wohnen in naturnaher Lage



Objektnummer: 1684/43

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,85 m ²
Gesamtfläche:	62,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien e.U.
Margaretenstraße 38 / 7
1040 Wien

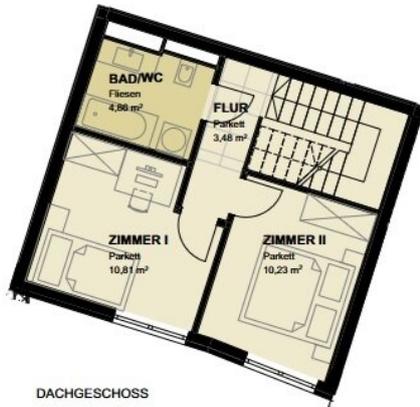
T +43 660 740 60 24







OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

DACHGESCHOSS

OBERGESCHOSS

TOP 4	
OBERGESCHOSS	
WOHNKÜCHE	23,39 m ²
VORR.	5,48 m ²
ABSTR.	2,74 m ²
WC	1,86 m ²
DACHGESCHOSS	
ZIMMER I	10,81 m ²
ZIMMER II	10,23 m ²
FLUR	3,48 m ²
BAD/WC	4,86 m ²
WOHNFLÄCHE	62,85 m²

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in einem neu errichteten Wohnhaus vereint modernes Stadtleben mit der Nähe zur Natur. Der Neubau wurde mit hochwertigen Materialien nach neuesten Wohnstandards errichtet und bietet höchsten Wohnkomfort in ruhiger, aber gut angebundener Lage.

Jede Wohnung ist mit einer **Sicherheitstür** sowie einer **Brandmeldeanlage** ausgestattet. Im Haus sind **Tiefgaragenplätze** verfügbar, der Preis pro Stellplatz beträgt 29.000 Euro.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnanlage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Supermärkten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig befinden sich der **Wienerwald**, Weinberge und zahlreiche Spazier- und Erholungswege in unmittelbarer Umgebung – ein perfektes Gleichgewicht zwischen Stadt und Natur.

Raumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen:

Untere Ebene:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit moderner Küche
- Gäste-WC

Obere Ebene:

- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

Ein ideales Zuhause für all jene, die Wert auf Qualität, Komfort und Lebensqualität legen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap