Flexibles 4-Zimmer-WohnPlus-Apartment mit zwei Eingängen und Balkon

Objektnummer: 4810

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,78 m²
Nutzfläche:	108,69 m²
Balkone:	2
Kaufpreis:	566.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 670 4039361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wohnen	38,22 m²
Büro	45,56 m²
Gesamt	**83,78 m²**
Balkon	24,91 m²

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte 4-Zimmer Wohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem Projekt „Roomeo“ eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 156 Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen von ein bis fünf Zimmern. Der Baustart ist für das erste Quartal 2026 geplant, die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende 2027 erfolgen.

Das Projekt bietet durchdachte Grundrisse mit privaten Freiflächen wie Balkonen, Terrassen, Dachterrassen oder Eigengärten – je nach Wohnungstyp. Außerdem stehen 100 PKW-Stellplätze in einer hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Ergänzend zur klassischen Wohnnutzung entstehen sogenannte WohnPlus-Apartments, die über einen eigenen Eingang verfügen und sich flexibel als Homeoffice, Gästebereich oder separater Arbeitsraum nutzen lassen.

Besonderes Augenmerk wird auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Geplant sind Photovoltaikanlagen an Dach und Fassade sowie ein begrüntes Fassadenkonzept. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein etwa 70 Quadratmeter großer Fitnessraum mit direktem Freibereich sowie ein separater Yogaraum zur Verfügung. Darüber hinaus werden ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwägen sowie moderne Aufzugsanlagen Teil des Wohnprojekts sein.

Dieses einzigartige WohnPlus-Apartment bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren oder als Gäste-Wohnung zu nutzen. Das Apartment befindet sich im 6. Obergeschoss und verfügt über **zwei separate Eingänge**, die jeweils den Zugang zu einem praktischen und gut durchdachten Raumangebot ermöglichen.

Beim Betreten beider Eingänge gelangen Sie linkerhand zunächst zu einer Toilette. Im Anschluss betreten Sie den Flur, der Sie zu verschiedenen Bereichen der Wohnung führt. Ganz links befindet sich das ca. 5,51 m² große Badezimmer. Auf der rechten Seite befindet sich die 6,86 m² große Küche, die mit einem 5,72 m² Balkon verbunden ist – ideal für

gemütliche Stunden im Freien. Gegenüber der Küche schließt sich der Wohn- und Essbereich mit einer Fläche von etwa 18,31 m² an. Dieser Bereich hat Zugang zu einem großzügigen 19,19 m² Balkon, der zusätzlichen Raum für Entspannung und Geselligkeit bietet. Die drei Schlaf- oder Arbeitszimmer, die separat zugänglich sind, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Alle Zimmer haben ebenfalls Zugang zu diesem 19,19 m² Balkon, was zusätzlich für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgt.

Die Lage überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung. Die U1-Station Kagraner Platz ist fußläufig erreichbar, zusätzlich sorgt die direkt vor dem Haus gelegene Buslinie 24A für eine bequeme öffentliche Anbindung. Die Auffahrt zur Wiener Ringautobahn ist in nur zwei Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. In direkter Umgebung befinden sich außerdem der Ladinigpark, mehrere Spielplätze sowie ein Indoorspielplatz.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap