

## **Hochwertige Erstbezugswohnung mit 2 Balkonen, Tiefgarage und nachhaltigem Energiekonzept**



**Objektnummer: 1643/71**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,48 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

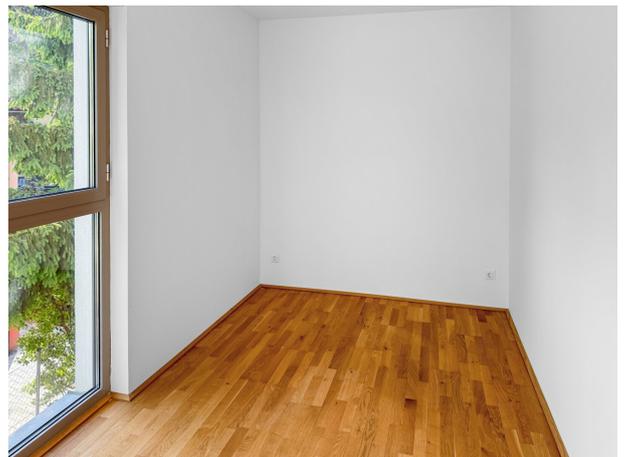
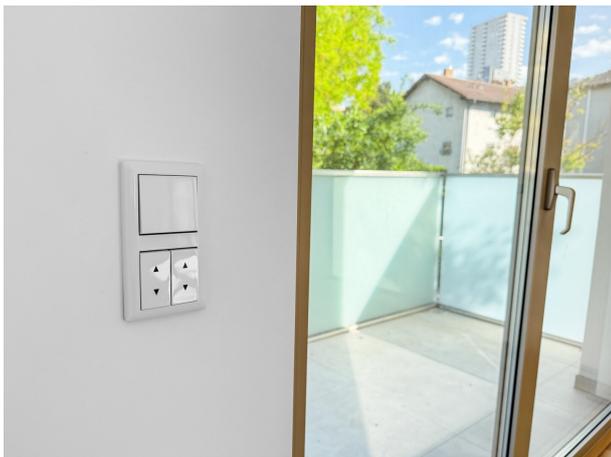


### **LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040

















## Objektbeschreibung

### Grünblick trifft Moderne – Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung und nachhaltigem Energiekonzept

In einer charmanten, ruhigen Seitengasse im 10. Bezirk in Wien, eingebettet in viel Grün und umgeben von Bäumen, befindet sich dieses architektonisch ansprechende Neubauprojekt aus dem Jahr 2024. Die exklusive Wohnung mit **64,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **zwei Balkonen** vereint modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und nachhaltige Technik auf höchstem Niveau – und das alles als Erstbezug.

#### Objektdetails

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Klarheit der Planung: Der großzügige Vorraum führt in alle Räume und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Ein Abstellraum schafft zusätzlichen praktischen Nutzen im Alltag. Das separate WC mit Handwaschbecken sowie das Badezimmer mit bodengleicher Walk-in-Dusche sowie Waschmaschinenanschluss sind modern ausgestattet – stilvoll, funktional und hochwertig.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch bodentiefe Fenster mit Licht durchflutet wird. Von hier aus gelangt man direkt auf einen der zwei Balkone – mit herrlichem Blick ins Grüne. 2 weitere Zimmer stehen Ihnen zur Verfügung. Auch eines der beiden Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum zweiten Balkon. Diese Verbindung von Innen- und Außenraum schafft eine ganz besondere Wohnatmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Durch die großzügigen Fensterflächen sind alle Zimmer lichtdurchflutet.

Ein besonderes Highlight ist das **innovative Energiekonzept**: Die Wohnung wird über eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Solaranlage beheizt – effizient, umweltfreundlich und zukunftsweisend. Dank der hervorragenden Energiewerte (A++) ist nicht nur die Umwelt, sondern auch der Geldbeutel auf lange Sicht gut geschützt.

#### Exklusive Ausstattung

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Hochwertiger Echtholz-Eichenparkett verleiht den Räumen Wärme und Eleganz. Im Badezimmer sorgen Armaturen von Hans Grohe für zeitlose Qualität. Hochwertige 3-fach-verglaste Alufenster, elektrische Außenrollos an allen Fenstern, eine Video-Gegensprechanlage sowie Sicherheitstüren der Widerstandsklasse WK3 bieten Komfort und Sicherheit in einem. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

## TOP Angebote: Garage im Kaufpreis inkludiert

Ein weiterer Pluspunkt: Im Kaufpreis ist bereits ein Garagenplatz im Wert von EUR 29.000,- inkludiert. Für Familien oder Vielnutzer besteht die Möglichkeit, einen zusätzlichen Stellplatz in der Garage zu erwerben. Ein Kellerabteil mit ca. 2,47 m<sup>2</sup> ist ebenfalls Teil des Angebots. Sie können direkt von der Garage aus mit dem Lift in die 1. Etage zur Wohnung gelangen.

## Lage mit Lebensqualität – alles da, alles nah

Die Lage könnte kaum besser sein – ruhig und grün, mit zahlreichen Parkmöglichkeiten und dennoch stadtnah. Hier genießt man die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und erholsamem Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohngegend nahe dem **Alfred-Böhm-Park**. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar: Zwei Supermärkte (BILLA und SPAR) liegen direkt gegenüber, ebenso eine Apotheke, BIPA, LIDL sowie mehrere Kindergärten und eine Volksschule. Auch gemütliche Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Erholung im Grünen bieten sich zahlreiche Ausflugsziele in der Nähe an: der **Böhmische Prater**, der **Volkspark Laaer Berg**, das **Erholungsgebiet Wienerberg** oder der **Schweizer Garten** – perfekt für Spaziergänge, Sport oder Wochenendausflüge.

Die **öffentliche Anbindung** ist ausgezeichnet:

In nur ca. 3 Gehminuten erreichst du die Buslinien **68A, 68B und N68**, die **Straßenbahnlinien 6 und 11** in ca. 5 Minuten, Linie **D** in ca. 9 Minuten sowie die **U1-Station Troststraße** in rund 10 Minuten zu Fuß.

Du bist also bestens vernetzt – sowohl in die City als auch ins Grüne.

**Kaufpreis für Eigennutzer:** EUR 377.000,-

**Kaufpreis für Anleger** (netto zzgl. USt): EUR 335.000,-

Zusätzlicher Garagenplatz für Eigennutzer: EUR 20.000,- / für Anleger netto EUR 16.500,- zzgl. USt

Diese Wohnung ist weit mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Wohlfühlen, ein Rückzugsort mit Stil und Weitblick. Ob als Eigenheim oder zukunftsichere Investition: Wer hier einzieht, trifft eine Entscheidung für Lebensqualität und Nachhaltigkeit.

## Mein Service

Ich lade Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Eigentumswohnung bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts überzeugen.

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap