

## **KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt**



**Objektnummer: 1757/314**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	0,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.207,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

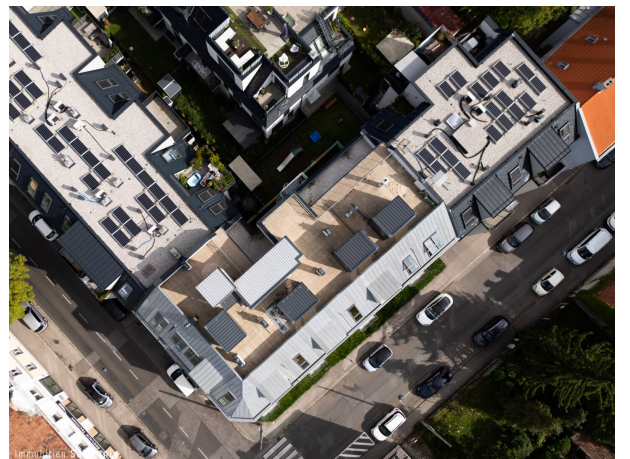


**Axel Pagacz**



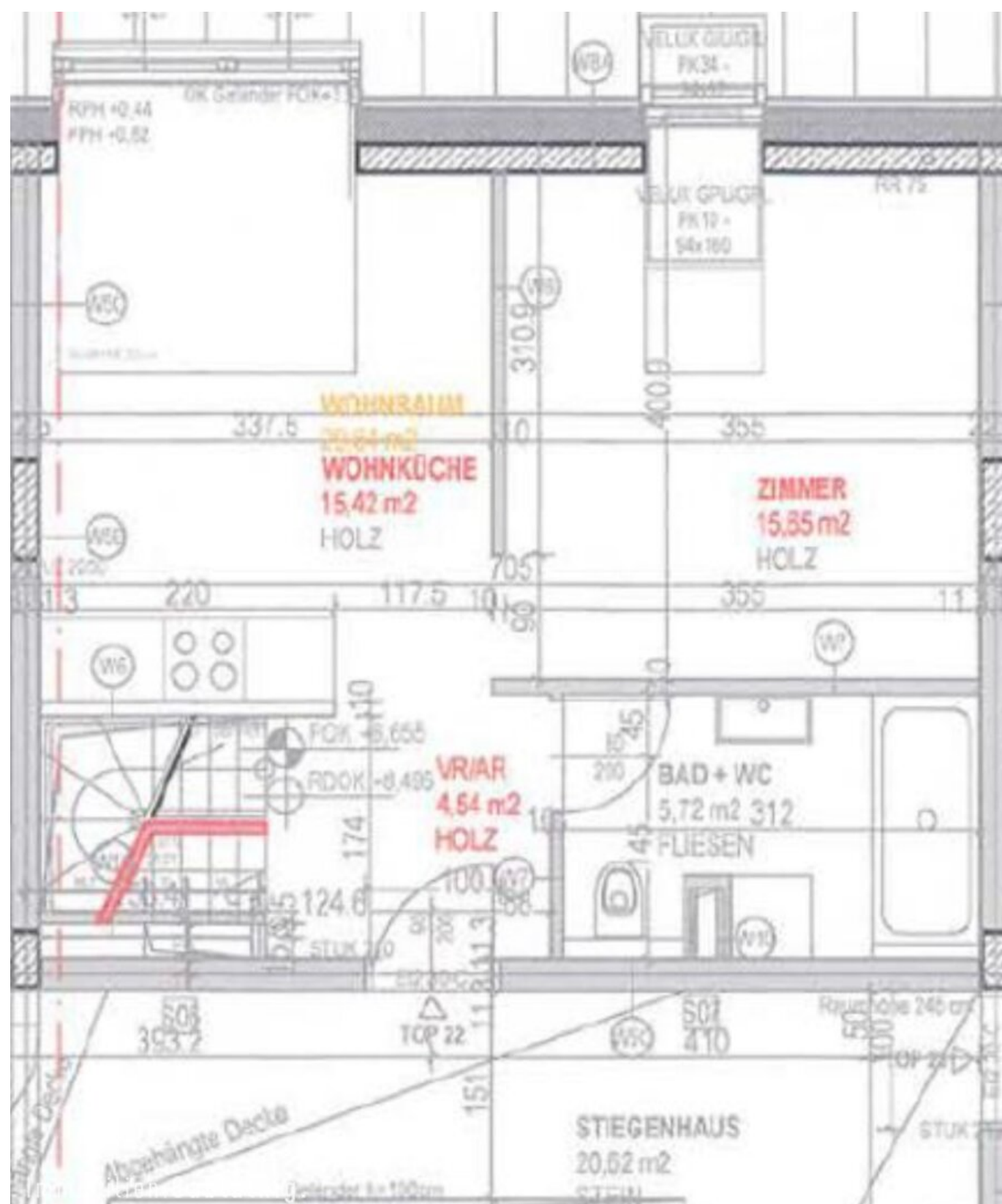








Immobilien.Sablatnig.





## Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette vereint modernes Wohnen mit einzigartigem Flair und bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause zum Wohlfühlen.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 22** begeistert durch ihren **durchdachten Grundriss auf 42,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die urbanen Lifestyle mit besonderem Wohncharakter verbinden möchten.

Der **Erstbezug** garantiert Ihnen höchste Wohnqualität in einem zeitlosen Ambiente. Zwei helle und freundliche Zimmer eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und laden dazu ein, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige **Terrasse mit 15,55 m<sup>2</sup>**, die Ihnen einen herrlichen Platz im Freien bietet – ideal zum Entspannen, Genießen oder um Freunde zu empfangen.

### Ausstattung

Die Immobilie überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

- 2 lichtdurchflutete Zimmer
- **Große Terrasse (15,55 m<sup>2</sup>)** mit einzigartigem Ausblick
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche – elegant & komfortabel
- Gaszentralheizung für behagliche Wärme
- Kabel- & Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug bis ins Dachgeschoss für bequemen Zugang
- Garage optional erwerbbar: Stellplätze können bei Bedarf um **€ 20.000 pro Platz** zusätzlich erworben werden

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wiener Lage mit exzellenter Anbindung:

- Öffentlicher Verkehr: Bus, Bahn & U-Bahn in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof & Autobahnanschluss für schnelle regionale & überregionale Erreichbarkeit
- Nahversorgung: Supermärkte, Einkaufszentrum, Ärzte & Apotheken fußläufig erreichbar
- Bildung: Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Umgebung

Damit genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, urbanem Lebensstil und exklusiver Dachterrassen-Atmosphäre.

## Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

- ? Modernes Wohnen im Erstbezug
- ? Maisonette-Charakter mit besonderem Flair
- ? Großzügige Terrasse mit 15,55 m<sup>2</sup>
- ? Ideale Anbindung & umfassende Infrastruktur
- ? Attraktiven Kaufpreis in Wiener Bestlage

## Kontakt & Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** oder per Mail an [pagacz@immobilien-sablatnig.at](mailto:pagacz@immobilien-sablatnig.at) gerne 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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap