

## KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



**Objektnummer: 1757/310**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

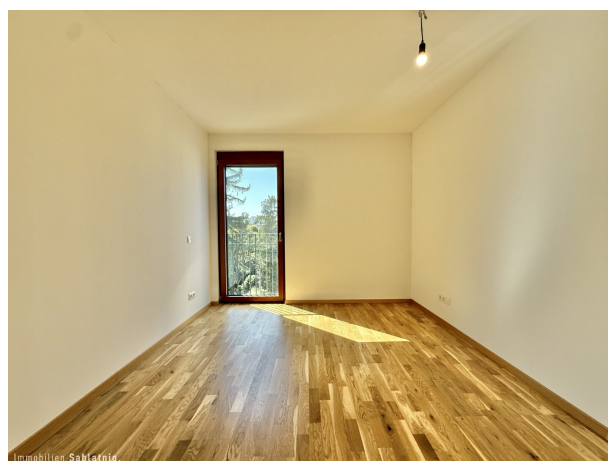
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,91 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 48,64 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 0,96 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,14 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,89                           |
| Kaufpreis:                    | 319.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.558,39 €                       |
| Betriebskosten:               | 150,00 €                         |
| USt.:                         | 15,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

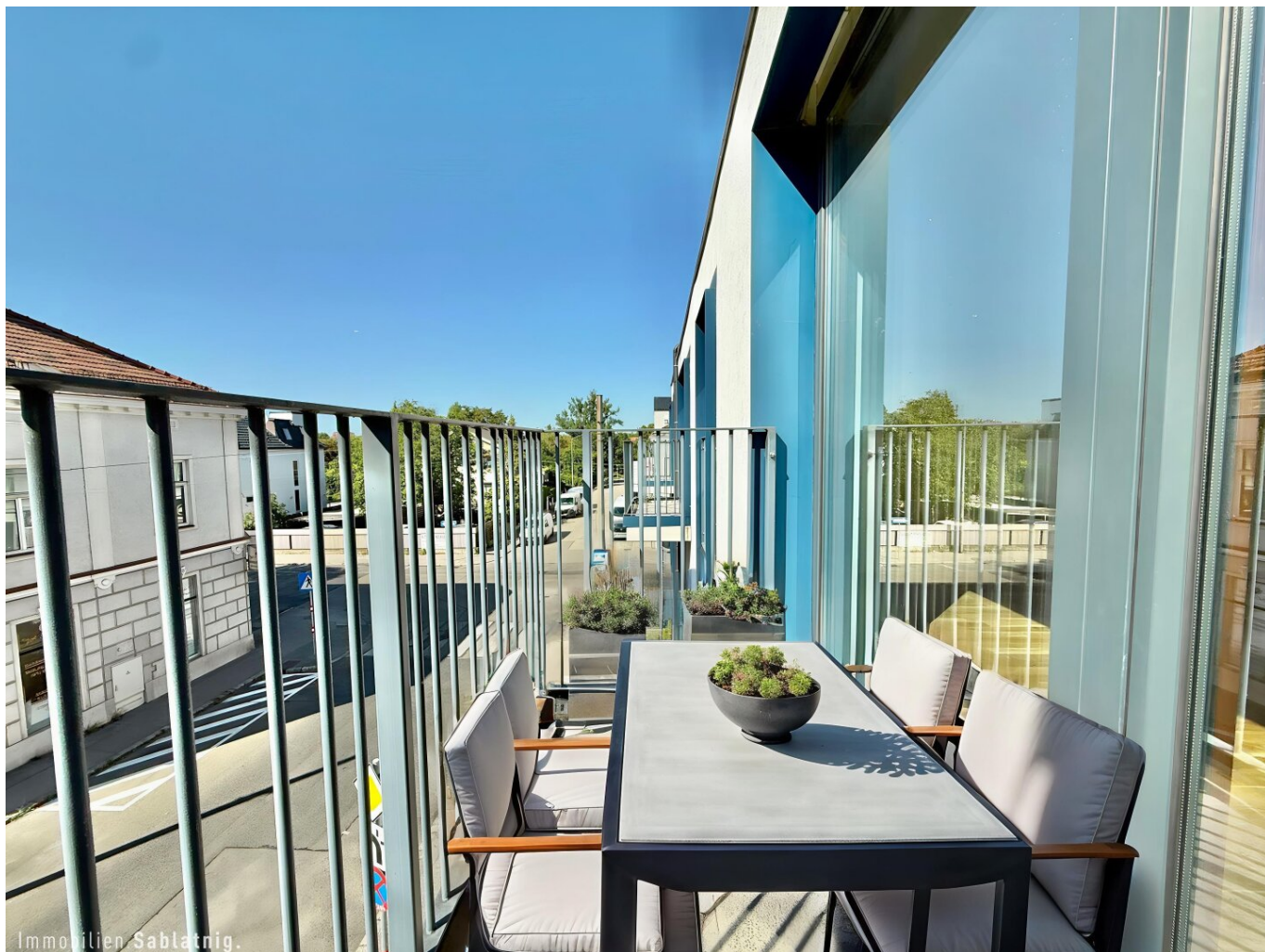


Axel Pagacz





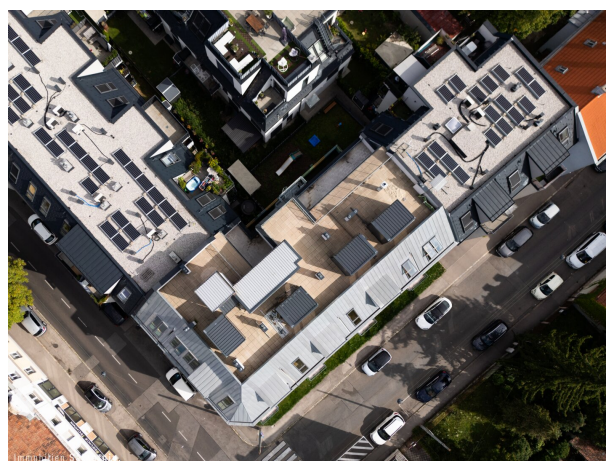








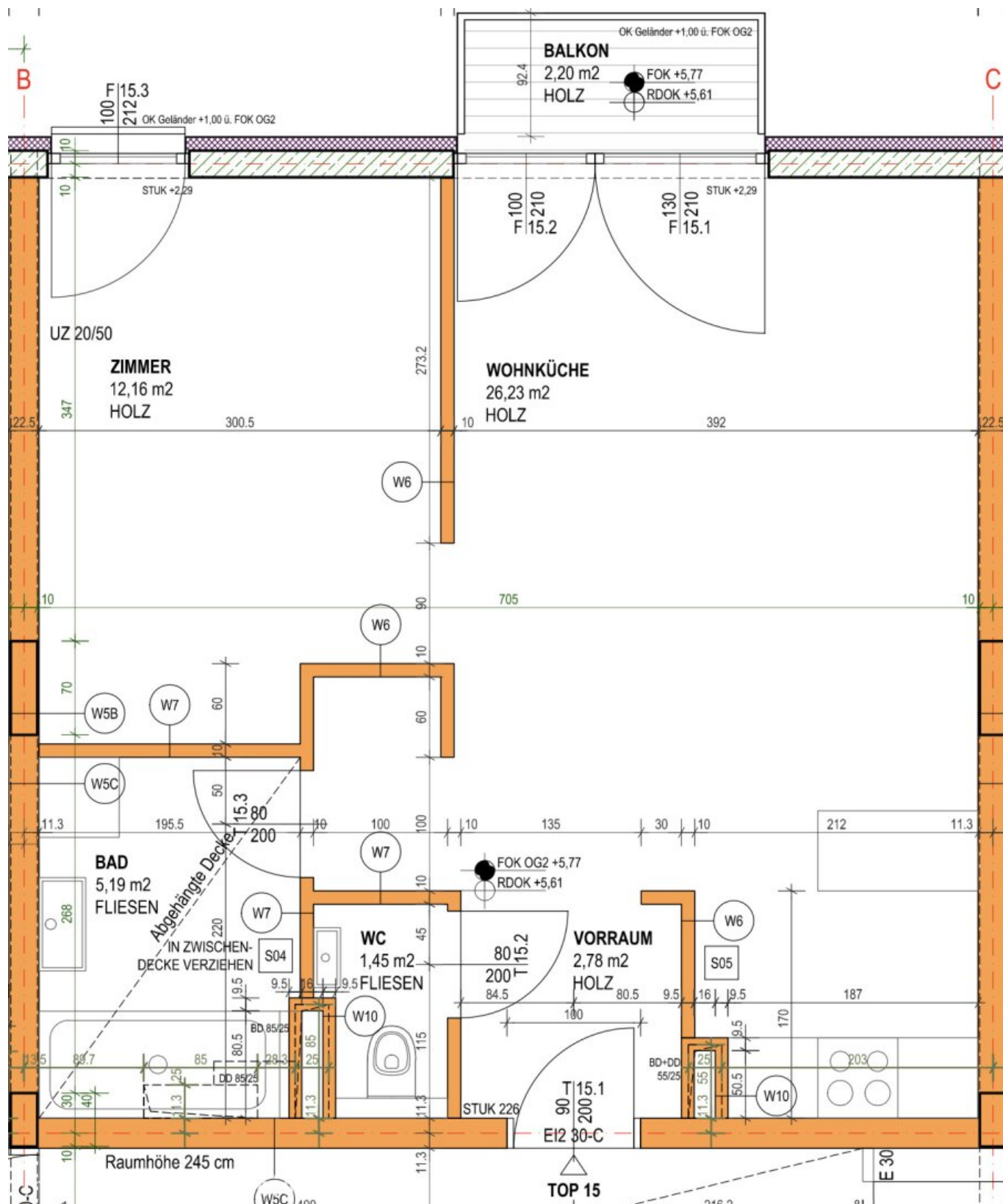






Immobilien.Sablatnig.





## Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung im 2. Liftstock verbindet urbanes Lebensgefühl mit hochwertigem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 15** überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss auf 47,91 m²** – perfekt geeignet für Singles oder Paare, die das Leben in der Stadt in vollen Zügen genießen möchten.

Der **Erstbezug** verspricht höchste Wohnqualität in einem modernen, zeitlosen Ambiente. Zwei helle und freundliche Zimmer eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und laden dazu ein, Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit 2,19 m²**, der Ihnen zusätzlichen Freiraum schenkt – ideal für entspannte Stunden im Freien.

### Ausstattung

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

- 2 lichtdurchflutete Zimmer
- **Balkon (2,19 m²)** für erholsame Momente im Freien
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche – elegant & komfortabel
- Gaszentralheizung für behagliche Wärme
- Kabel- & Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug für barrierearmen 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 eine perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Lebensstil.

## Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

- ? Modernes Wohnen im Erstbezug
- ? Hochwertige Ausstattung & durchdachtes Raumkonzept
- ? Eigenen Balkon für zusätzlichen Freiraum
- ? 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