

KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/309

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,49 m ²
Nutzfläche:	65,22 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.117,76 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



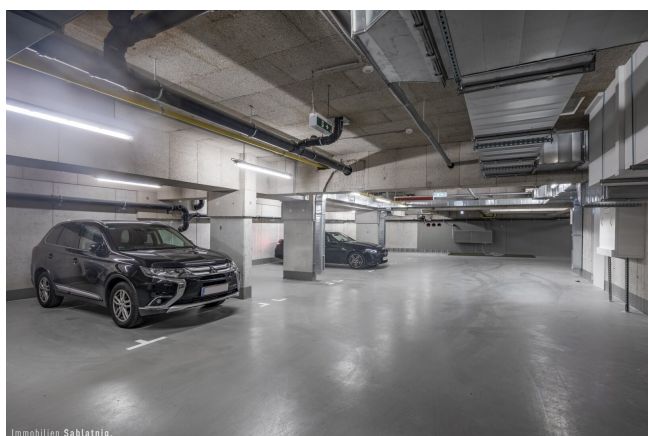
Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig

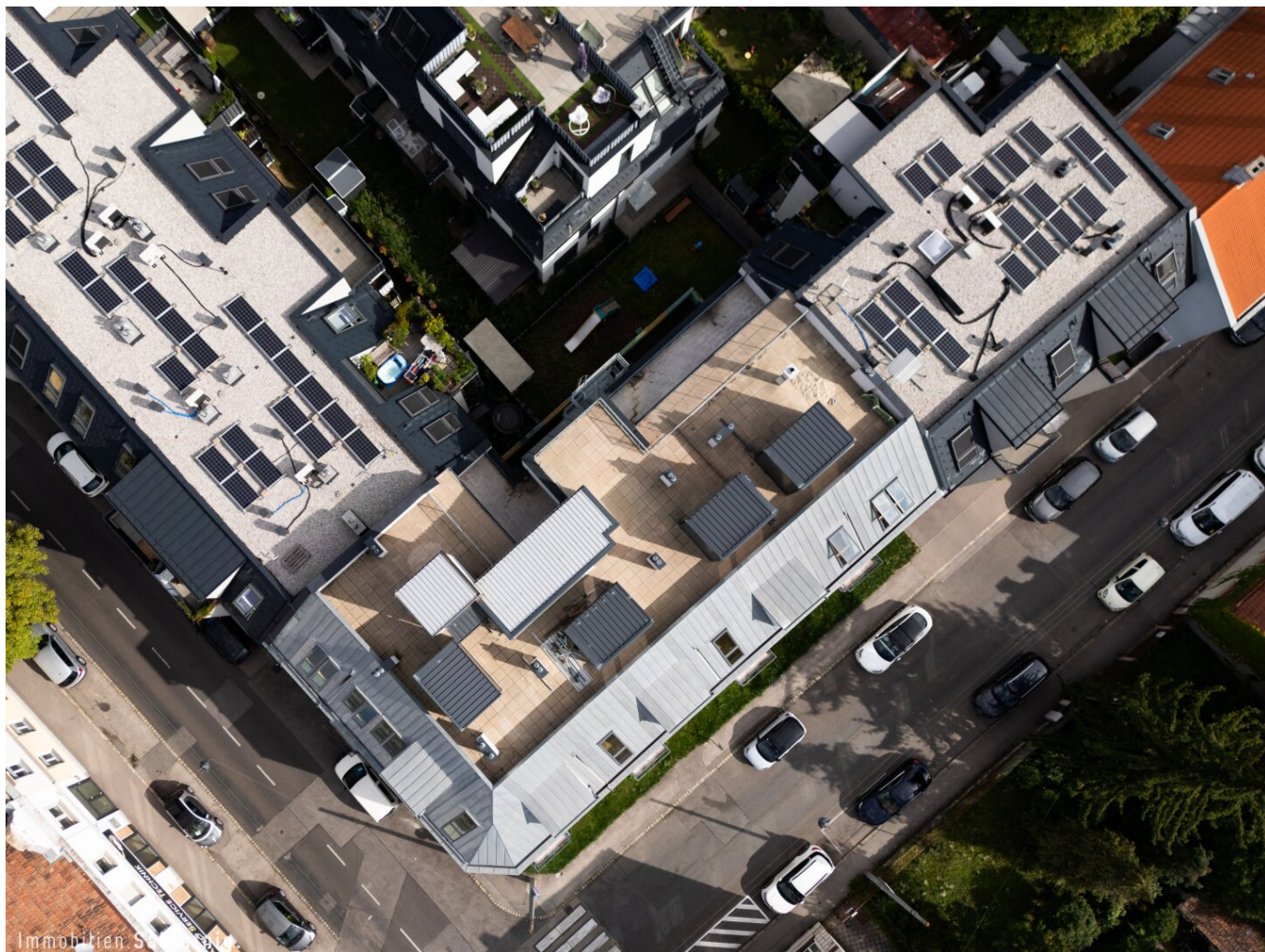


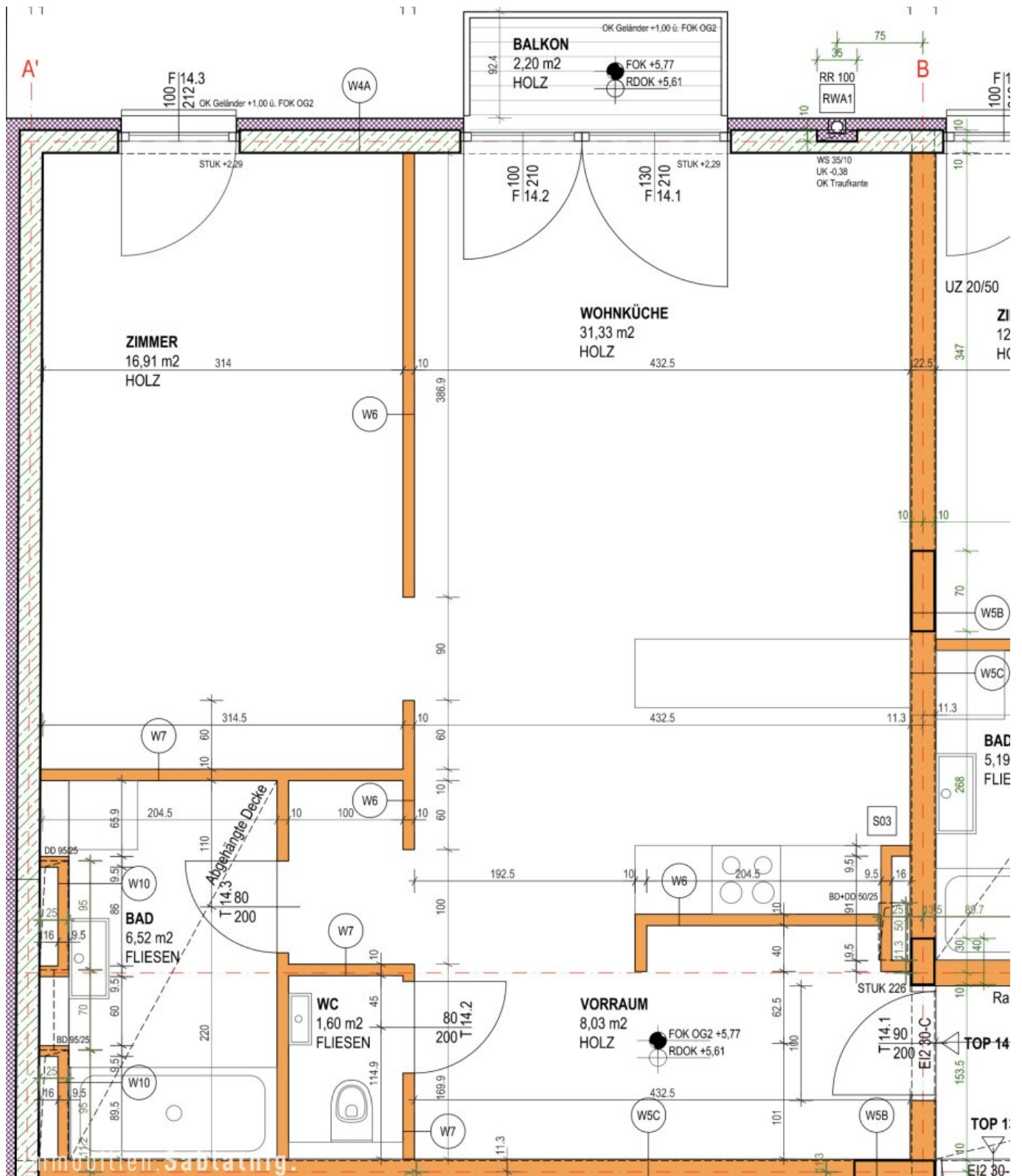












Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 2. Liftstock verbindet großzügigen Wohnkomfort mit urbanem Flair und bietet Ihnen ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

Objektbeschreibung

Die Wohnung **Top 14** überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss auf 64,49 m²** – perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben in der Stadt in vollen Zügen genießen möchten.

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

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

Ausstattung

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

- 2 lichtdurchflutete Zimmer
- **Balkon (2,19 m²)** für erholsame Stunden 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
- ? Großzügige Wohnfläche & 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 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