

KINSKY LIVING | modernes Neubauprojekt



Objektnummer: 1757/284

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,53 m ²
Nutzfläche:	64,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	0,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	359.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.566,75 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

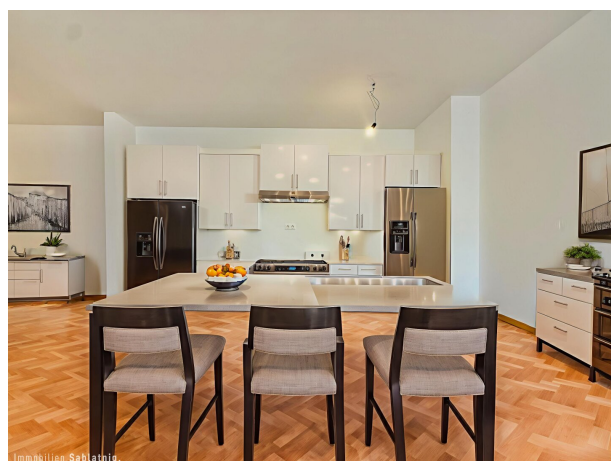
Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

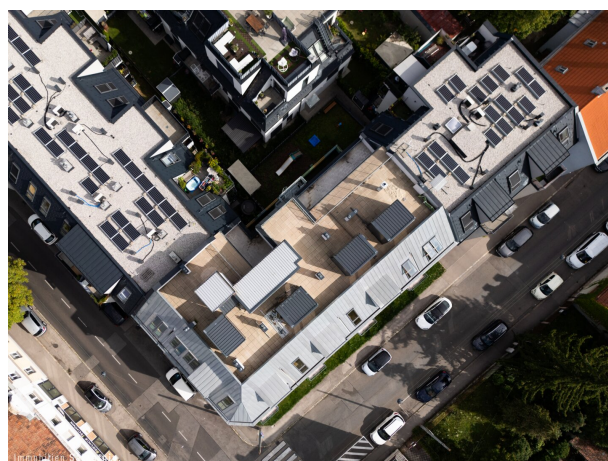
Immobilien Sablatnig







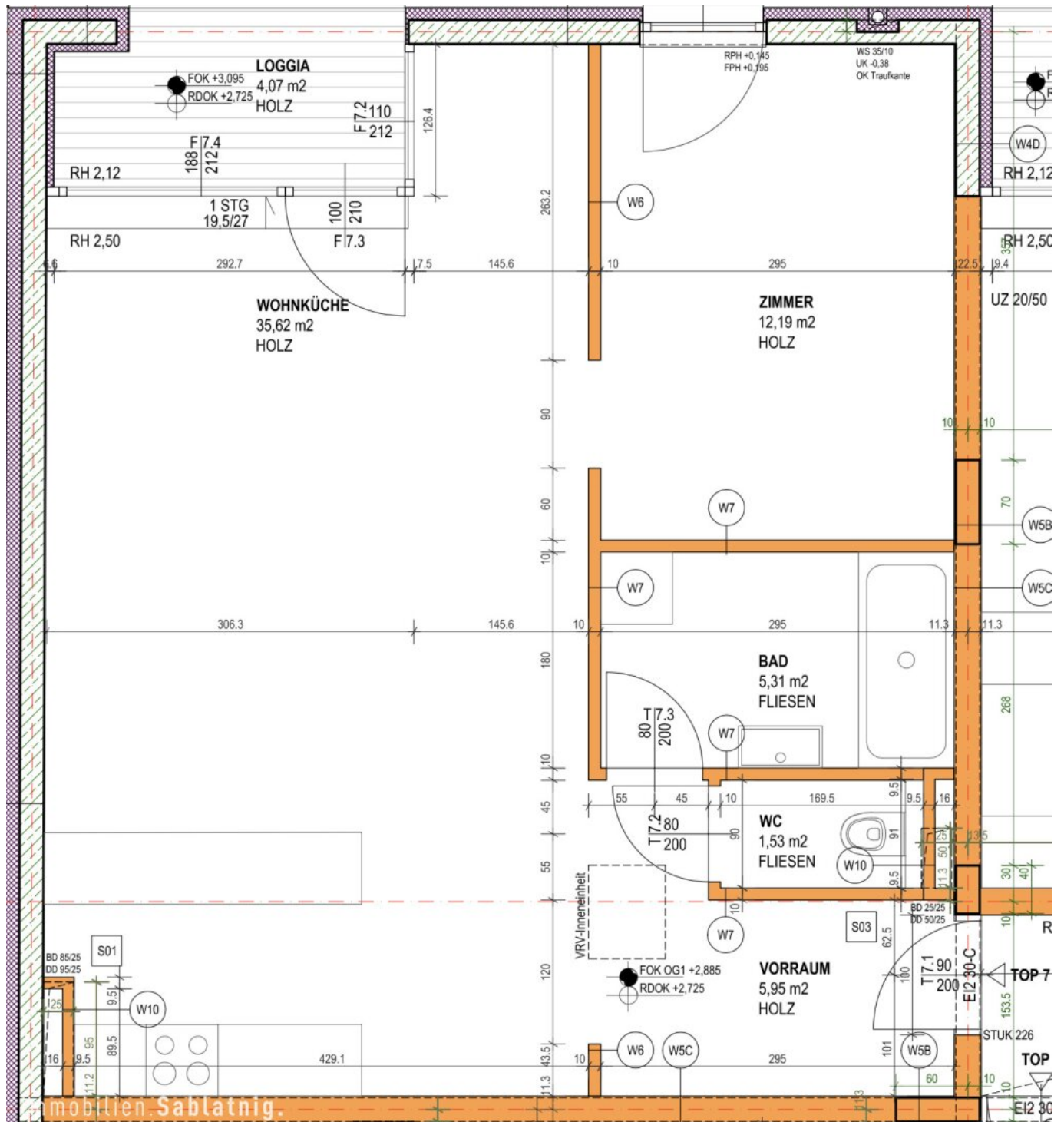












Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Etagenwohnung im begehrten 23. Bezirk von Wien verbindet erstklassigen Wohnkomfort mit urbaner Lebensqualität. Mit **60,53 m²** Wohnfläche bietet großzügigen Raum für individuelle Wohnträume – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Investition.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der **1. Etage** und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

Zwei helle, einladende Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Schlafzimmer, modernes Arbeitszimmer oder stilvolles Wohnzimmer.

Ein besonderes Highlight ist die **Loggia**, die Ihnen zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet. Ob sonnige Nachmittage oder laue Sommerabende – hier genießen Sie Ihre private Auszeit mit herrlichem Ausblick.

Als **Erstbezug** profitieren Sie von moderner Bauweise, hellen, freundlichen Räumen und einem optimalen Grundriss, der eine flexible Gestaltung ermöglicht.

Ausstattung

- 2 helle und freundliche Zimmer
- **Parkett** in den Wohnräumen, **moderne Fliesen** im Bad
- **Badezimmer mit Dusche** – elegant & komfortabel
- **Loggia** als erweiterter Wohnraum im Freien
- **Kabel- & Satelliten-TV-Anschluss**
- **Erstbezug** – höchste Wohnqualität garantiert
- **Garage optional erwerbbar:** Stellplätze können bei Bedarf um € 20.000 pro Platz zusätzlich erworben werden

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre exzellente Lage:

- **Öffentlicher Verkehr:** Bus- und Bahnhaltestellen sowie der Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- **Mobilität:** schneller **Autobahnanschluss** – ideale Erreichbarkeit der gesamten Stadt und darüber hinaus
- **Nahversorgung:** **Ärzte, Apotheken, Schulen & Kindergärten** fußläufig erreichbar
- **Einkauf:** Supermärkte und Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe

Damit genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und urbaner Dynamik.

Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen:

- ? **Modernes Wohnen im Erstbezug**
- ? **Großzügige 60,53 m²** mit optimaler Raumaufteilung
- ? **Loggia** mit herrlichem Ausblick
- ? **Helle, freundliche Räume** für individuelle Wohnideen
- ? **Optionale Garage** für zusätzlichen Komfort
- ? **Top-Lage** mit perfekter Infrastruktur & Anbindung

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 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