

**PROVISIONSFREI! INVESTMENT MIT WEITBLICK-
ENERGIEEFFIZIENT UND NACHHALTIG**



Loggia

Objektnummer: 1609/46245

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	367.425,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.915,38 €
Betriebskosten:	93,00 €
USt.:	9,30 €

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RE/MAX

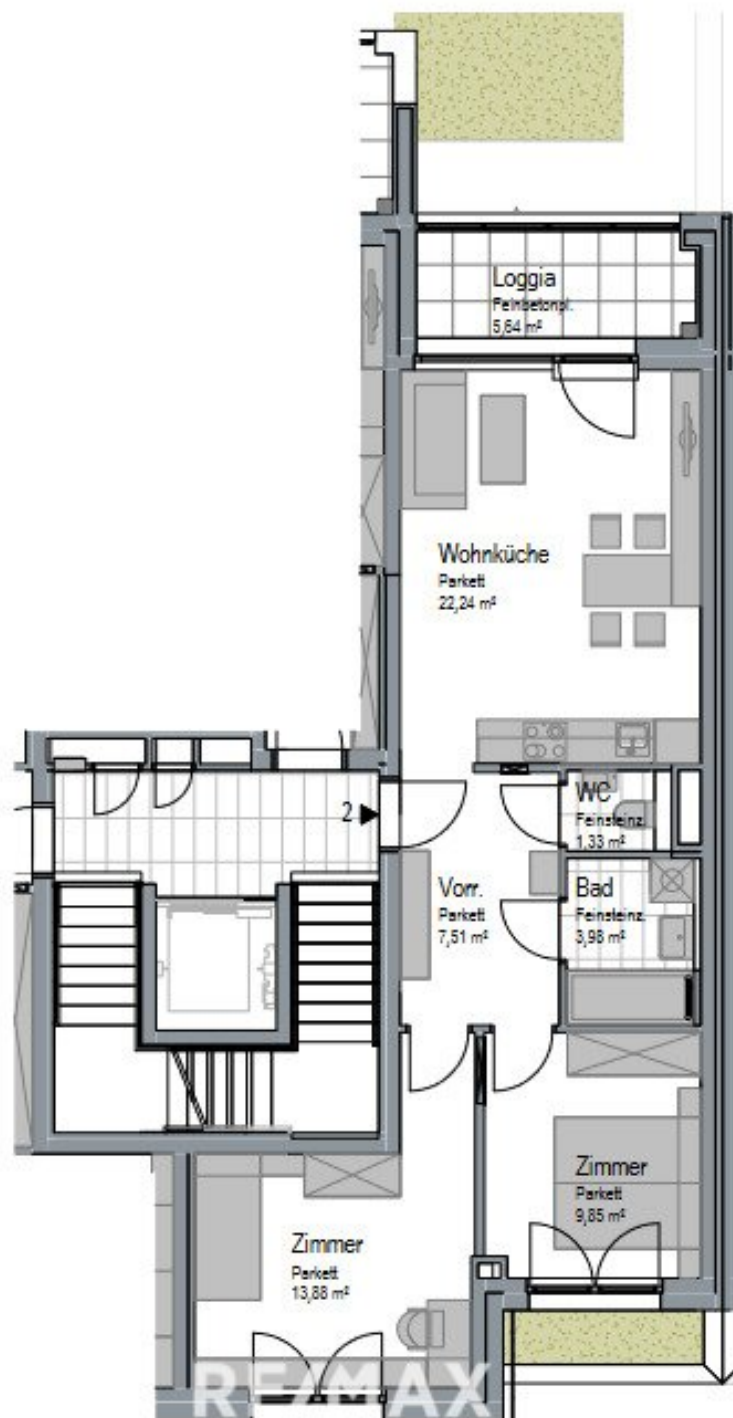


RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

Raumkomfort auf höchstem Niveau

Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich

Der offen gestaltete Wohnraum mit elegant integrierter Küche schafft Raum für Begegnung und Wohlbefinden – ob beim entspannten Abendessen oder beim geselligen Dinner mit Freunden.

Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles Ambiente und öffnen den Blick ins Freie.

Zwei vielseitige Schlafzimmer

Rückzugsorte mit Charakter – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die intelligente Raumaufteilung garantiert Flexibilität und Komfort.

Hochwertiges Badezimmer

Fein ausgewählte Materialien, moderne Armaturen und eine komfortable Badewanne schaffen eine Atmosphäre zum Abschalten und Entspannen.

Uneinsehbare Loggia

Ihr privater Außenbereich – ruhig, geschützt und mit viel Privatsphäre – lädt zu kleinen Auszeiten im Freien ein.

Jeder Quadratmeter ist optimal genutzt. Das Raumgefühl wirkt offen, klar und großzügig – Wohnkomfort mit Stil, der Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen überzeugt.

Effizienz & Standortqualität – Werte, die bleiben

Der Neubau steht für Zukunftsfähigkeit: energieeffiziente Bauweise, nachhaltige Materialien und innovative Haustechnik mit Luftwärmepumpe und Solaranlagen.

Die zentrale Lage mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Verkehr garantiert Lebensqualität – und sichert zugleich langfristige Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung. Ein Investment mit Substanz und Perspektive.

Highlights auf einen Blick

? Provisionsfrei

? Neubau-Erstbezug in energieeffizienter Bauweise

? Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit hochwertiger Küche

? Zwei komfortable Schlafzimmer mit optimaler Aufteilung

? Stilvolles Badezimmer mit Badewanne

? Uneinsehbare Loggia mit Privatsphäre

? Luftwärmepumpe und Solaranlagen für nachhaltige Energienutzung

? Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

? Attraktive Lage für Kapitalanlage & Eigennutzung

Lebensqualität rundum

Exzellente Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Optimale Verkehrsanbindung: U-Bahn, Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten

erreichbar – bequemes Pendeln garantiert.

Urbanes Flair: Cafés, Restaurants, Boutiquen und Wochenmärkte sorgen für Lebendigkeit direkt vor der Haustür.

Grün & Erholung: Parks und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Sport und Familienausflügen ein.

Bildung & Betreuung: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten! 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.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap