

**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

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

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

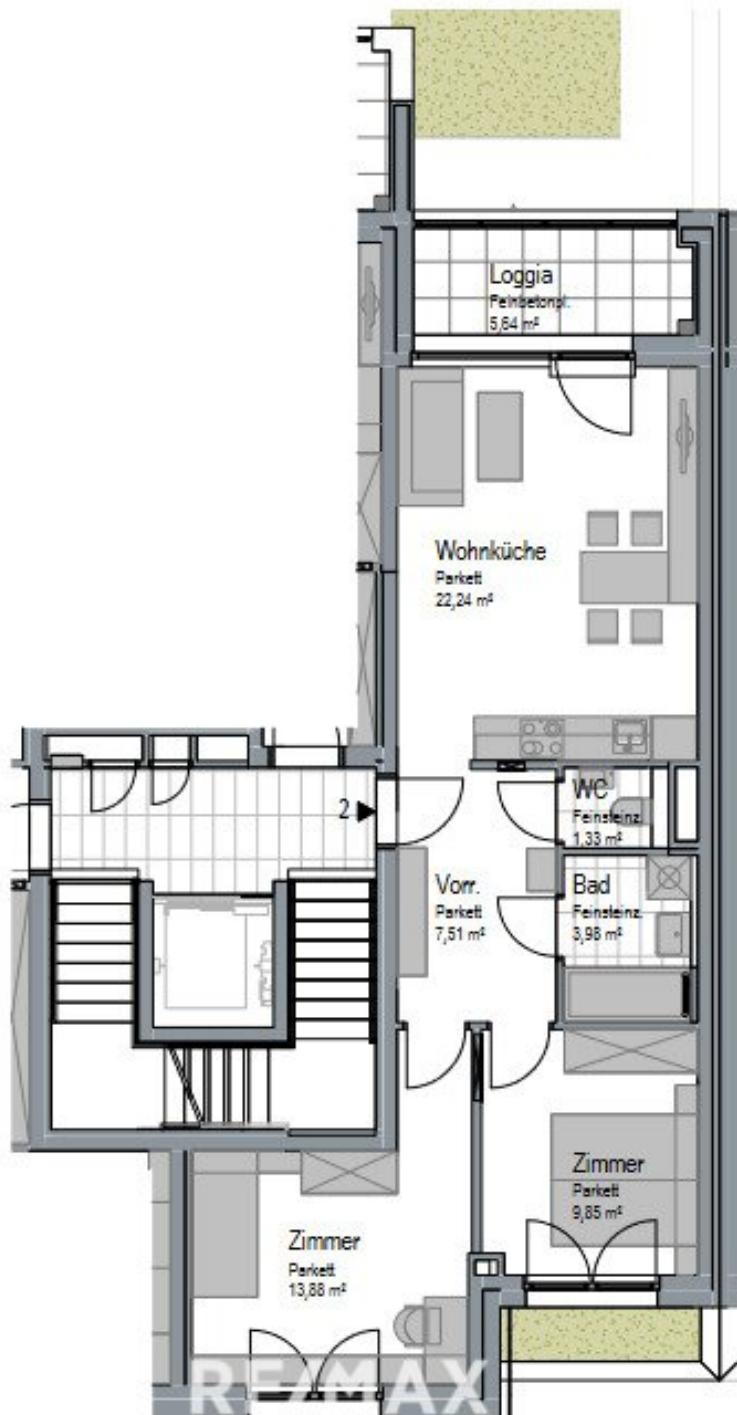
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# 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 – Raumkomfort 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