

**PROVISIONSFREI! INVESTIEREN IN LEBENSQUALITÄT!**



Wohn- Essbereich

**Objektnummer: 1609/46247**

**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 <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 378.350,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.061,54 €                       |
| Betriebskosten:               | 93,00 €                          |
| USt.:                         | 9,30 €                           |

## Ihr Ansprechpartner



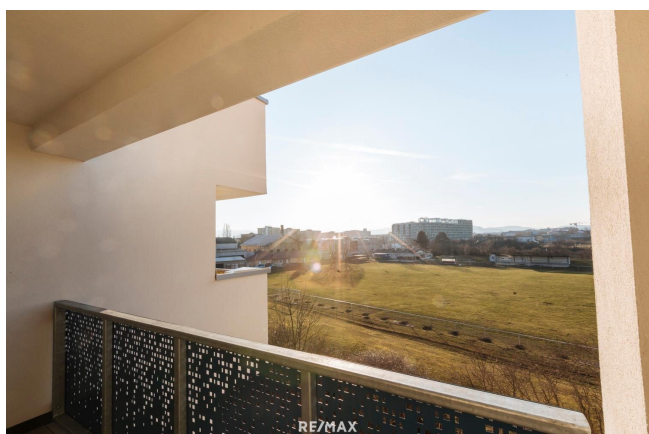
**Jochen Schön**

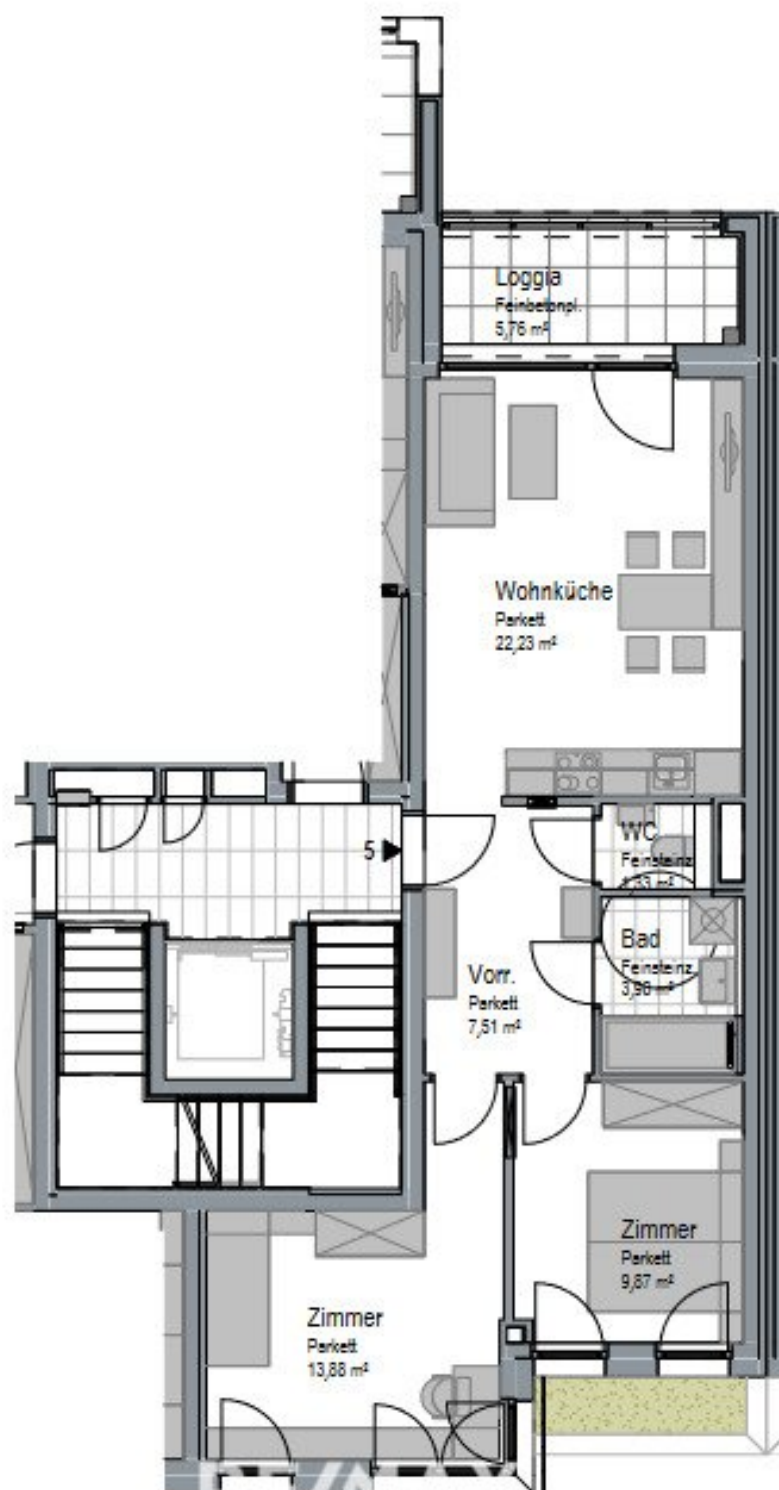
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und zukunftsorientierte Haustechnik – perfekt für Kapitalanleger, die auf stabile Mieterträge, langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Auf rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus einer sonnigen Loggia mit ca. 8 m<sup>2</sup> genießen Sie ein helles, offenes Raumgefühl und ein Wohnkonzept, das Funktionalität mit ästhetischem Anspruch vereint. So entsteht eine Wohnqualität auf rund 68 m<sup>2</sup>, die sich sehen lassen kann – durchdacht, komfortabel und zeitlos schön.

### Wohnkonzept & Raumaufteilung

Offener Wohn- & Essbereich (ca. 28 m<sup>2</sup>): lichtdurchflutet, großzügig und flexibel möblierbar – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>): ruhig gelegen, perfekt proportioniert – ideal für Singles oder Paare.

Sonnige Loggia (ca. 8 m<sup>2</sup>): erweiterter Lebensraum im Grünen, mit Blick ins Freie – ein echtes Highlight.

Durchdachter Grundriss: neutral gestaltet und somit optimal für verschiedenste Mieterprofile.

### Ausstattung & Komfort

- Hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten
- Edle Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne, großformatigen Fliesen & stilvollen Armaturen
- Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme
- Elektrische Außenbeschattung – Sonnenschutz auf Knopfdruck
- Barrierearme Ausführung – komfortabel & zukunftssicher

## Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Luftwärmepumpe für effizientes, umweltschonendes Heizen

Solaranlage für Warmwasseraufbereitung – senkt Betriebskosten nachhaltig

Niedrigenergiehausstandard – geringe Nebenkosten, hohe Wertbeständigkeit

## Investment-Vorteile auf einen Blick

- Attraktive Lage mit Top-Anbindung – Innenstadt, Arbeitsplätze und Nahversorgung rasch erreichbar
- Hohe Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen – optimale Vermietbarkeit für Singles, Paare und Berufspendler
- Nachhaltige Bauweise – stabile Wertentwicklung bei niedrigen Betriebskosten
- Optimierte Flächennutzung – jeder Quadratmeter trägt zur Rendite bei

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

## 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