

**PROVISIONSFREI! QUALITÄT TRIFFT RENDITE**



Wohn- Essbereich

**Objektnummer: 1609/46253**

**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>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<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>	365.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.140,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>USt.:</b>	10,50 €

## Ihr Ansprechpartner

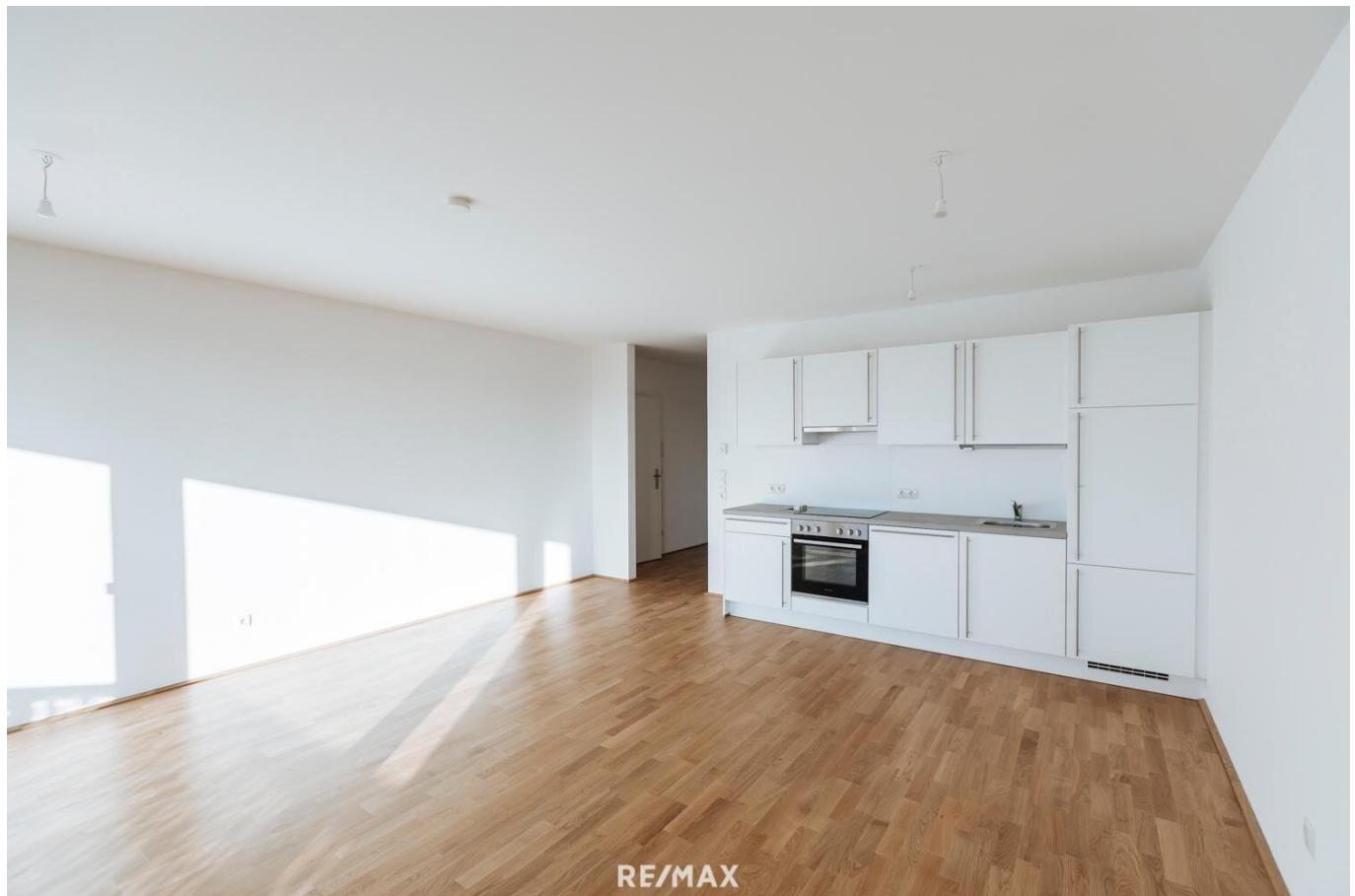


**Jochen Schön**

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



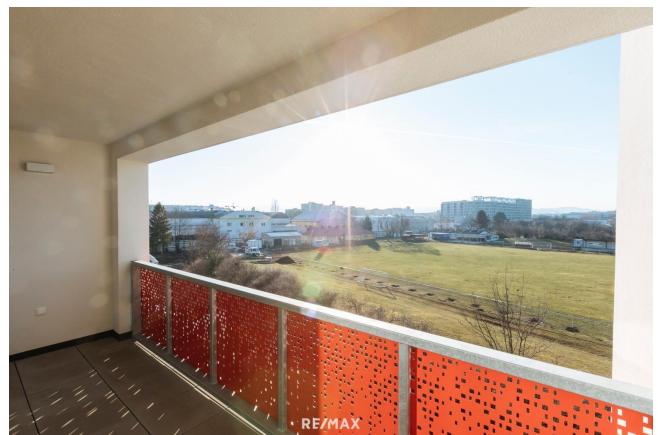
RE/MAX



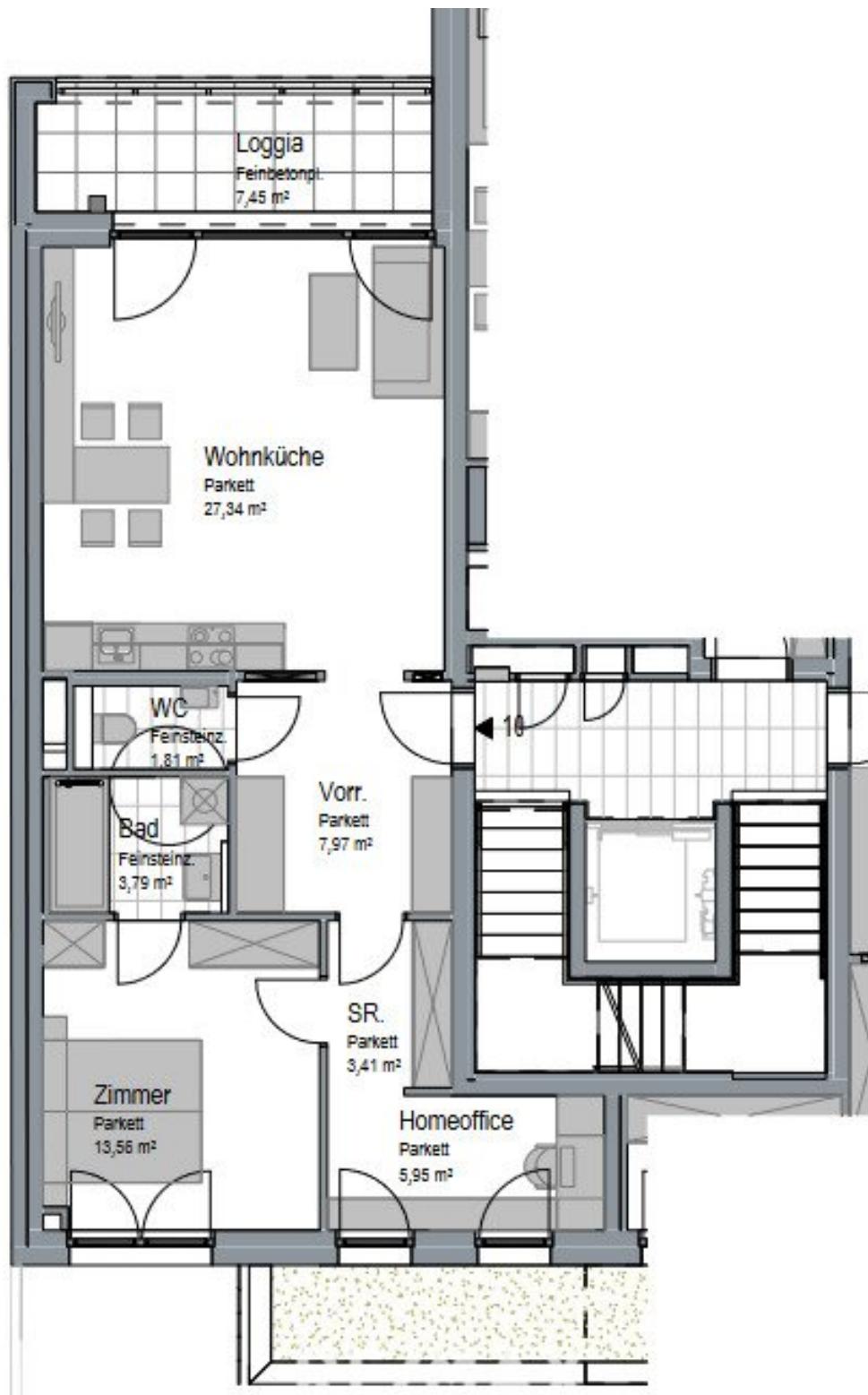
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

In einem architektonisch anspruchsvollen Neubauprojekt, das modernes Design mit nachhaltiger Bauweise vereint, erwartet Sie diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Homeoffice-Bereich.

Im 3. Obergeschoss gelegen, überzeugt sie durch lichtdurchflutete Räume, klare Linien und ein Wohngefühl, das Stil, Komfort und Werthaltigkeit harmonisch verbindet – ein Zuhause mit Investmentcharakter und Zukunftspotenzial.

## Wohnen mit Konzept & Raumgefühl

Auf rund 63,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Grundriss, der Funktionalität, Design und Wohlfühlatmosphäre perfekt vereint:

**Wohn-Essbereich:** Das Herzstück der Wohnung – offen, hell und einladend. Kochen, Genießen und Entspannen verschmelzen zu einem modernen Lebensraum mit hoher Mietattraktivität.

**Loggia:** Überdachte Freifläche für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende im Freien – ein echter Mehrwert für Lebensqualität und Vermietbarkeit.

**Homeoffice-Bereich:** Flexibel nutzbarer Raum – ideal für Arbeiten, Gäste oder kreative Entfaltung.

**Schlafzimmer:** Zwei ruhige Rückzugsorte, die Komfort und Geborgenheit bieten – perfekt für Paare oder kleine Familien.

## Ausstattung – Qualität, die überzeugt

- Edles Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung und -kühlung für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über
- Stilvolle Design-Bäder mit hochwertigen Armaturen und großformatigen Fliesen
- Elektrische Raffstores/Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Vorbereitung für eine maßgeschneiderte Einbauküche

- Energieeffiziente Haustechnik mit Liftwärmepumpe & Solaranlage – nachhaltig, sparsam und zukunftssicher

## Investition mit Perspektive

Ein modernes Wohnkonzept, eine gefragte Lage und hochwertige Bauqualität schaffen die Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage mit:

Langfristiger Vermietbarkeit

Stabiler Wertentwicklung

Attraktiver Rendite

Hier investieren Sie nicht nur in Quadratmeter –

sondern in bleibende Wohnqualität, Energieeffizienz und Zukunftssicherheit.

## 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