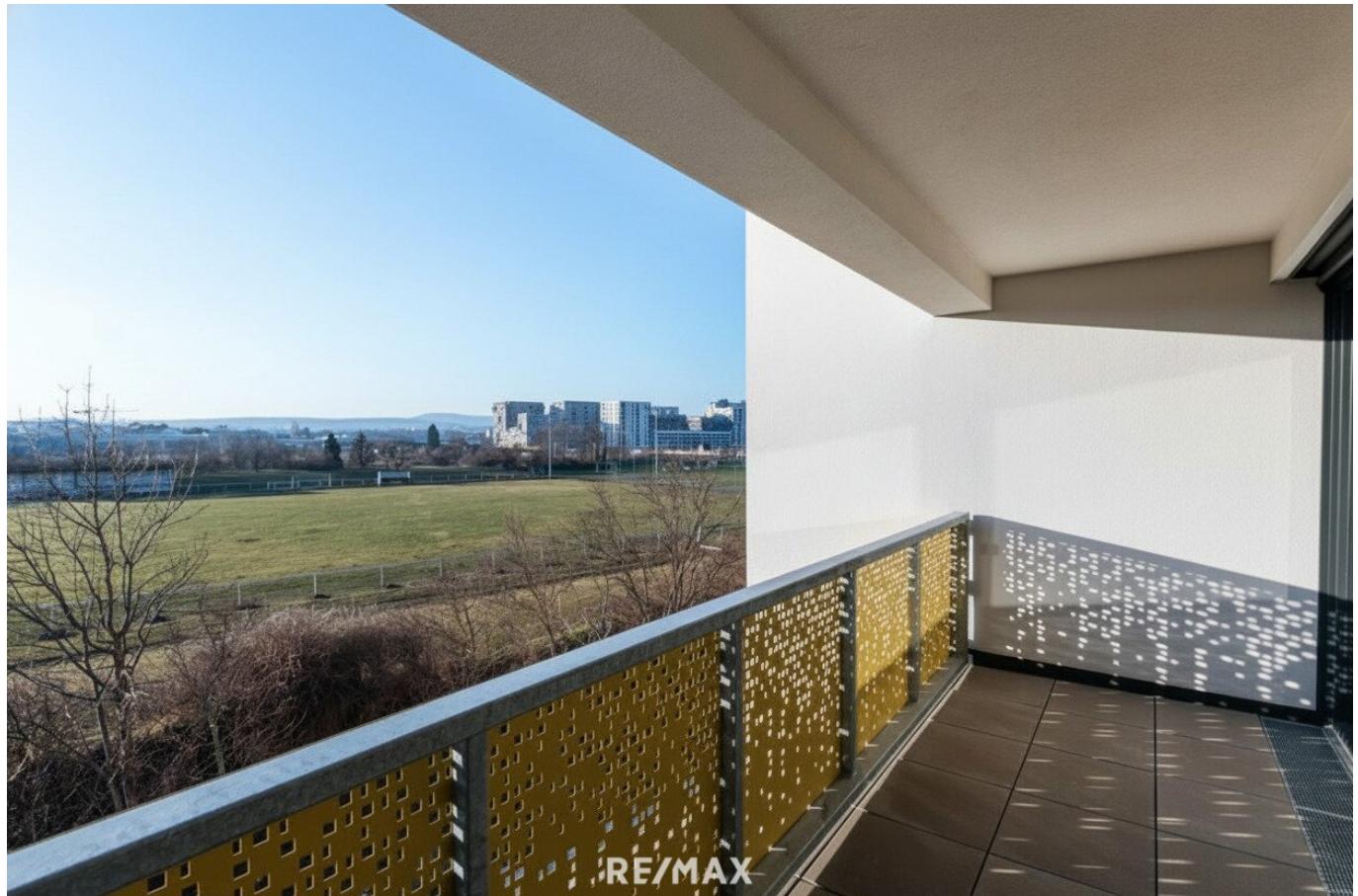


**HOCHWERTIGE QUALITÄT & ZEITGEMÄSSE
ARCHITEKTUR!**



Objektnummer: 1609/46471

**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:	70,00 m ²
Nutzfläche:	78,50 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:	457.700,00 €
Betriebskosten:	109,50 €
USt.:	10,95 €

Ihr Ansprechpartner



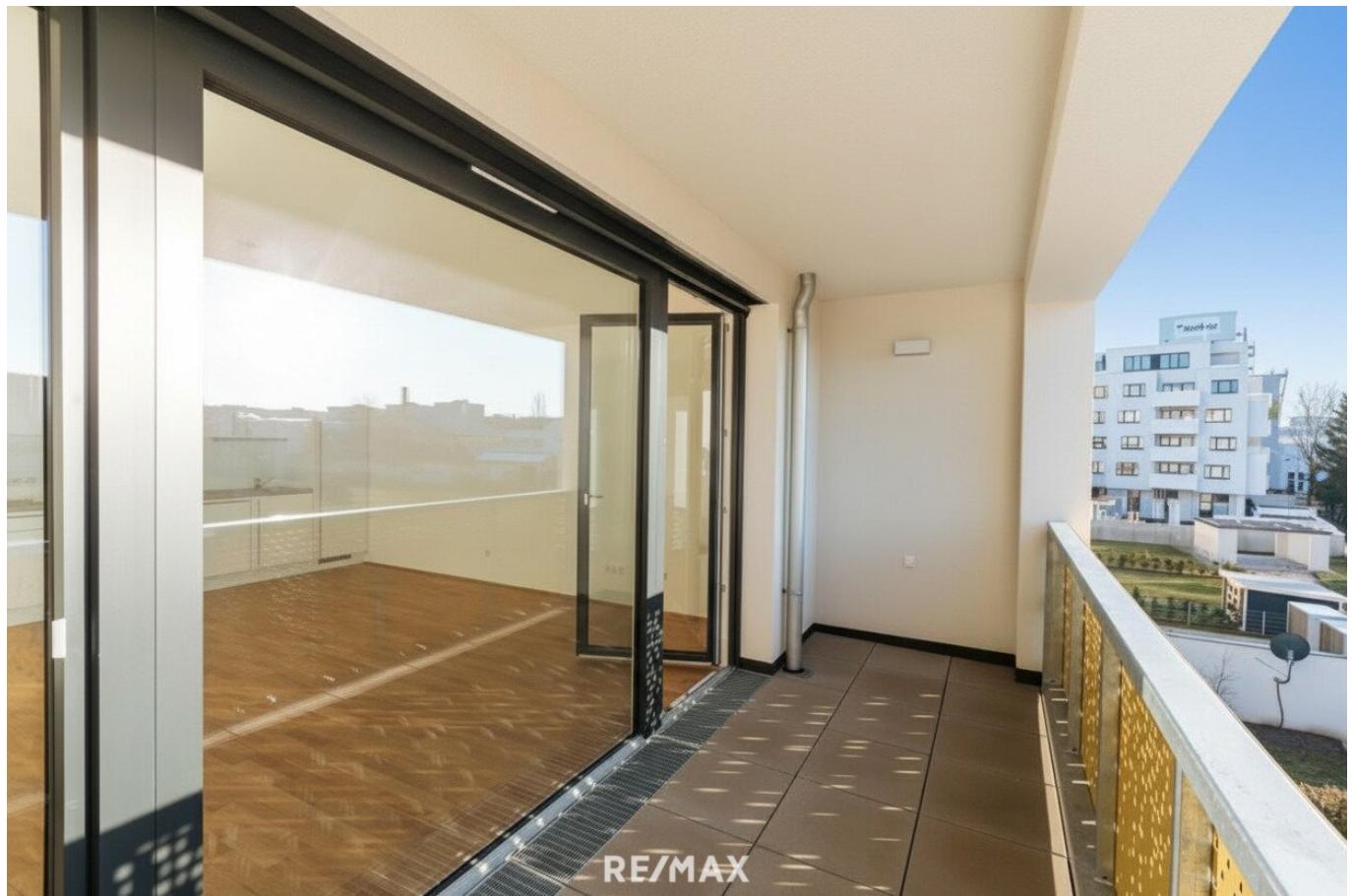
Jochen Schön

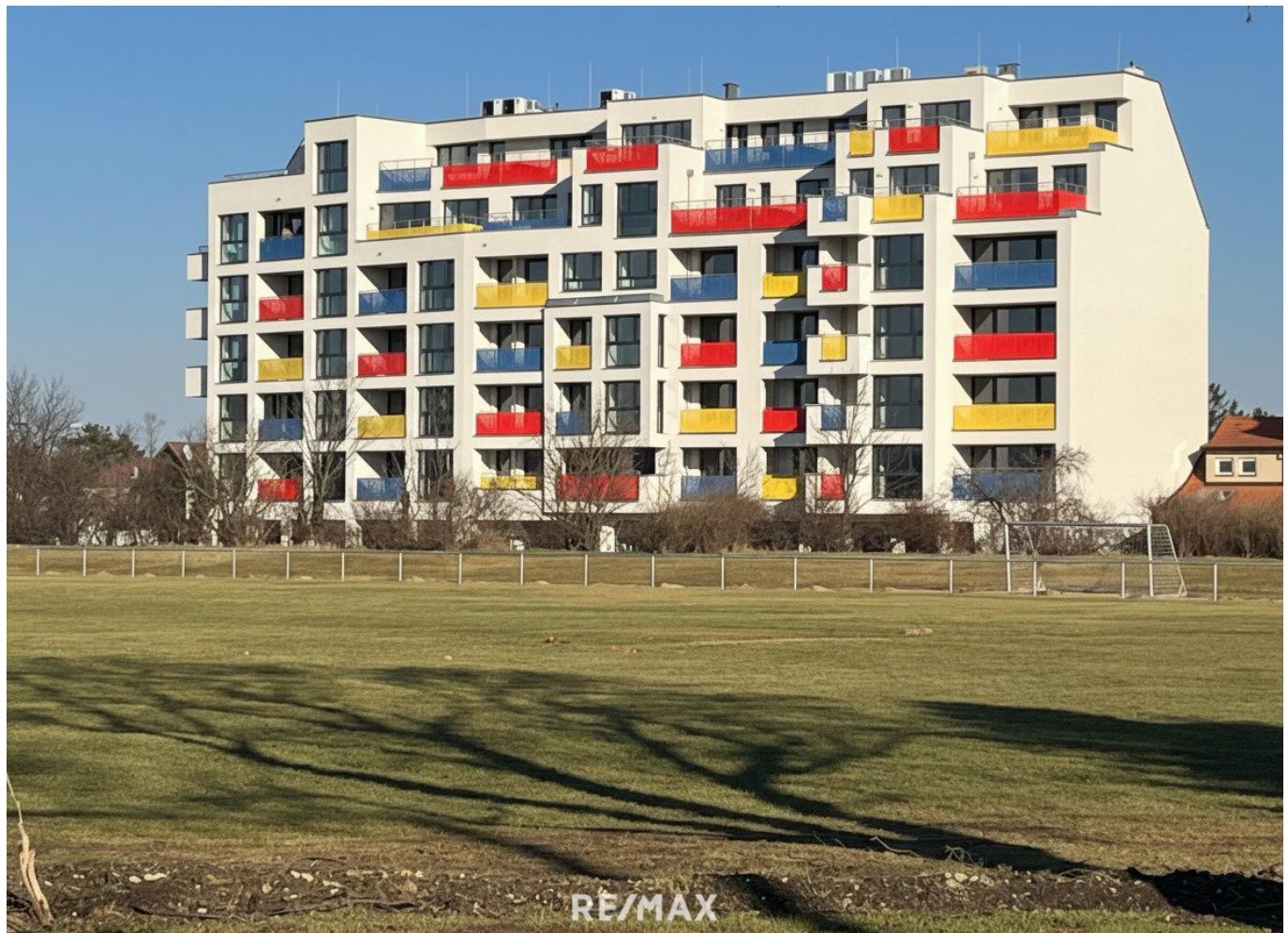
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 733 7206

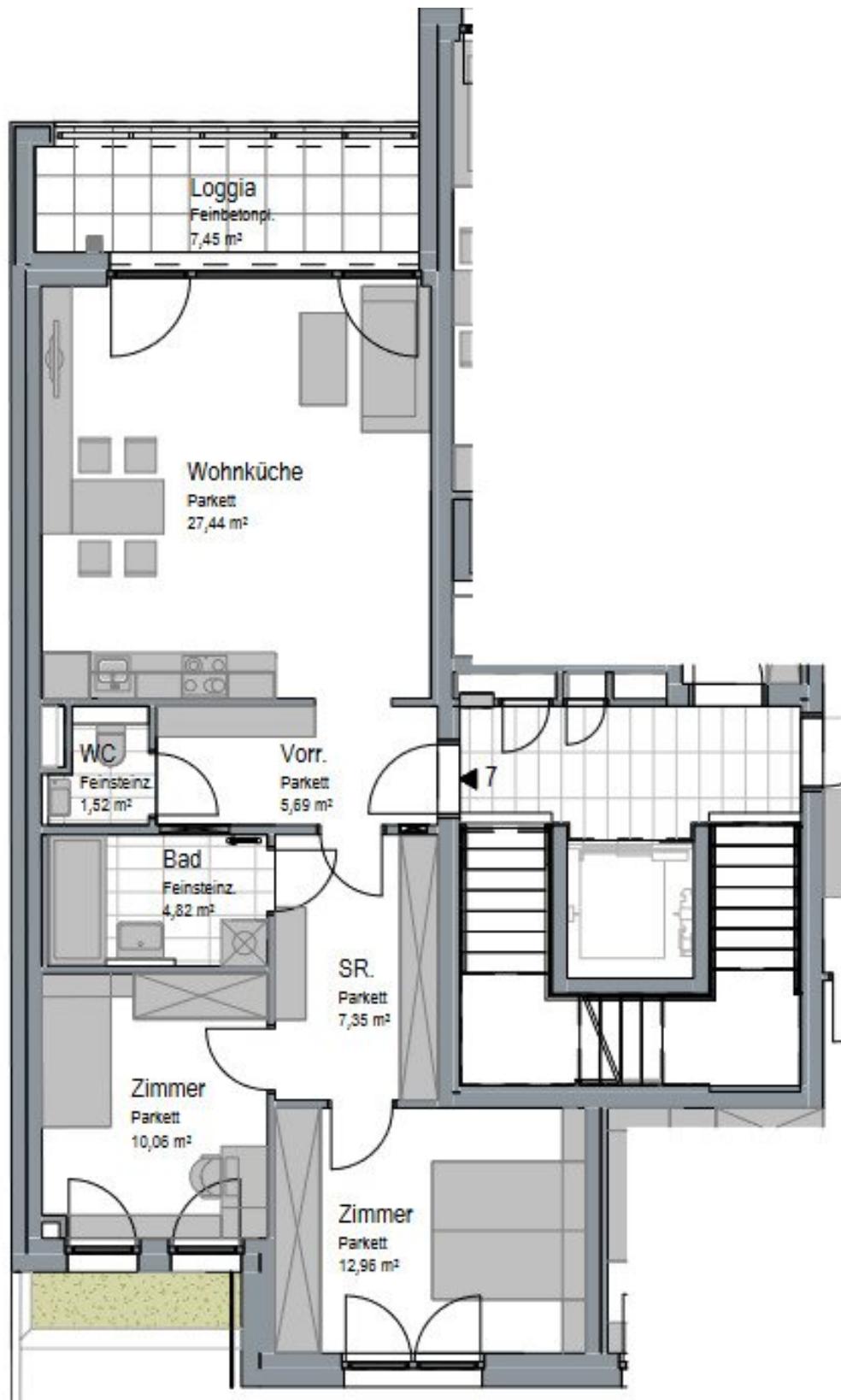
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







RE/MAX



Objektbeschreibung

Diese stilvolle Neubauwohnung (Baujahr 2023) vereint modernes Wohnen mit einer soliden, renditestarken Kapitalanlage.

Auf rund 71 m² Wohnfläche plus einer ca. 7,5 m² großen, uneinsehbaren Loggia entsteht ein Ort, der Licht, Raum und Behaglichkeit vereint – ideal für Anleger, die auf Nachhaltigkeit, Werthaltigkeit und stabile Mieterträge setzen.

Architektur mit Wohngefühl

Bereits beim Betreten spürt man die helle, einladende Atmosphäre dieser Wohnung. Der durchdachte Grundriss überzeugt durch Wohnkomfort, Funktionalität und Vermietungsfreundlichkeit – ein klarer Vorteil für Eigentümer wie für Mieter.

Wohn- & Essbereich: Bodentiefe Fenster fluten den zentralen Lebensraum mit Tageslicht. Kochen, Essen und Wohnen verschmelzen zu einem modernen, kommunikativen Zentrum – offen, elegant und einladend.

Loggia: Die überdachte, rund 7,5 m² große Freifläche bietet ungestörte Privatsphäre und erweitert den Wohnraum ins Freie – ein echtes Plus für Lebensqualität und Vermietbarkeit.

Zimmeraufteilung: Zwei separat begehbarer Schlafzimmer schaffen Flexibilität – ideal als Eltern-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Bad & WC: Hochwertige Fliesen, eine elegante Walk-in-Dusche und ein separates WC verbinden Design mit Alltagstauglichkeit.

Küche inklusive: Eine maßgefertigte, moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten – sofort bezugsfertig oder vermietbar.

Lage mit Perspektive

Ruhig, grün und dennoch bestens angebunden:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese Verbindung von Lebensqualität und urbaner Infrastruktur spricht

eine breite Zielgruppe an – und garantiert langfristig stabile Mieteinnahmen

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