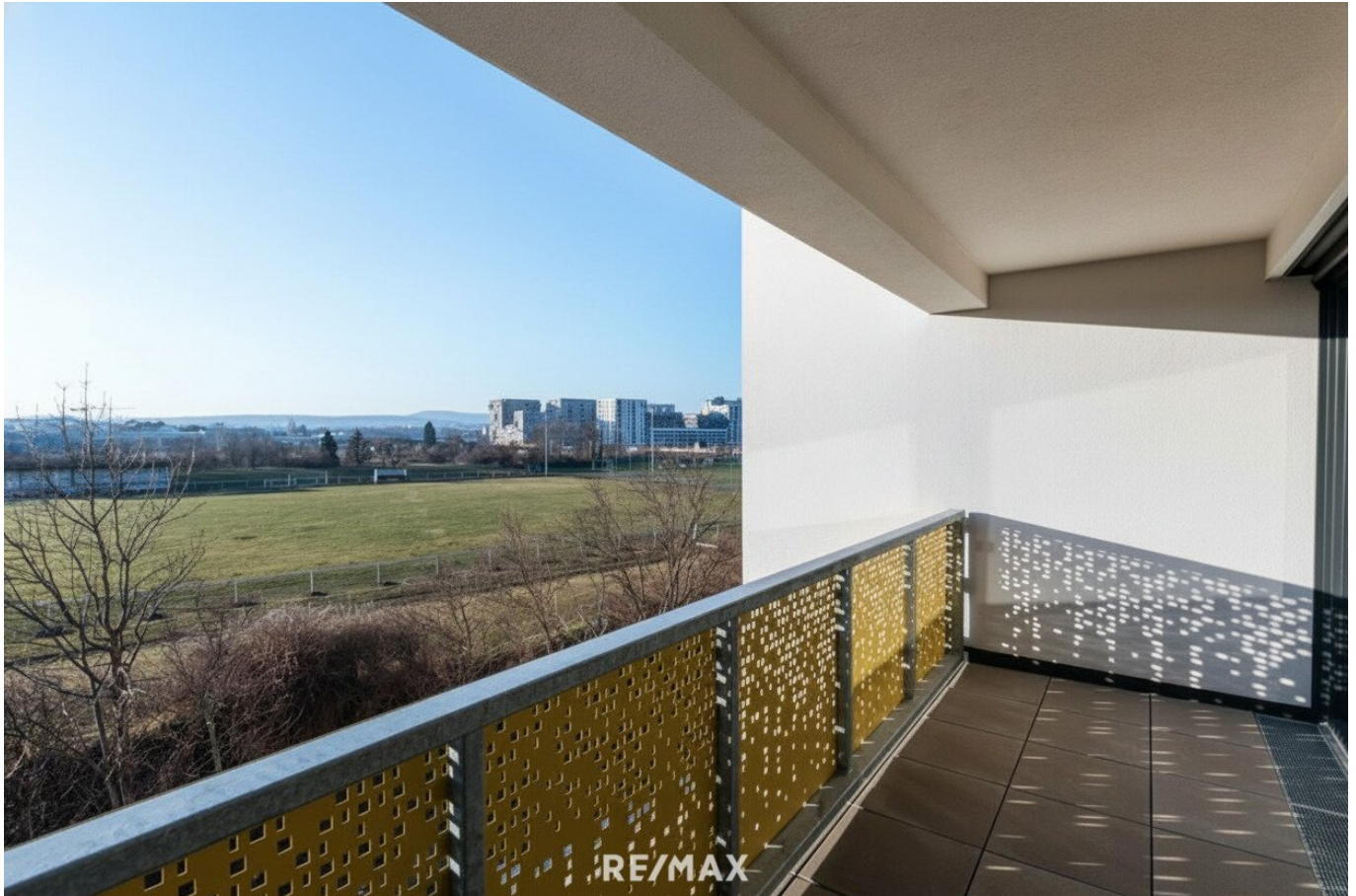


## **HOCHWERTIGE QUALITÄT & ZEITGEMÄSSE ARCHITEKTUR!**



**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,50 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:	457.700,00 €
Betriebskosten:	109,50 €
USt.:	10,95 €

## Ihr Ansprechpartner

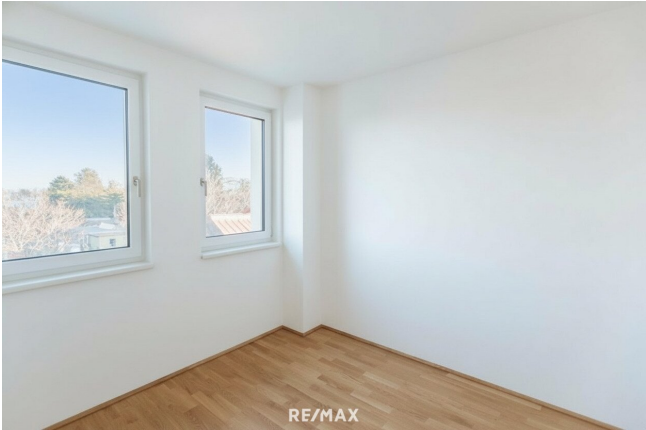


### Jochen Schön

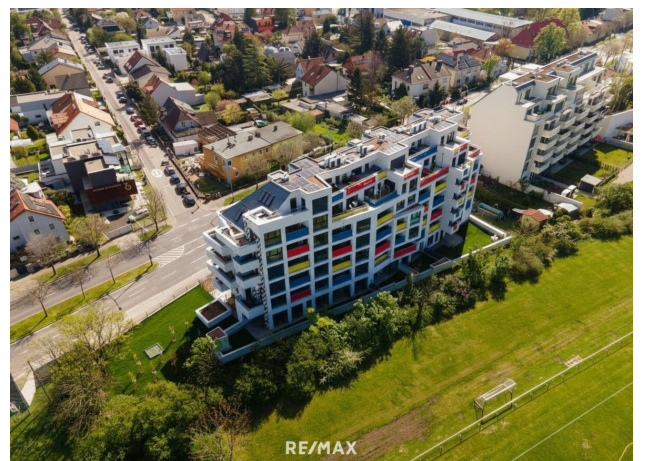
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 733 7206

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



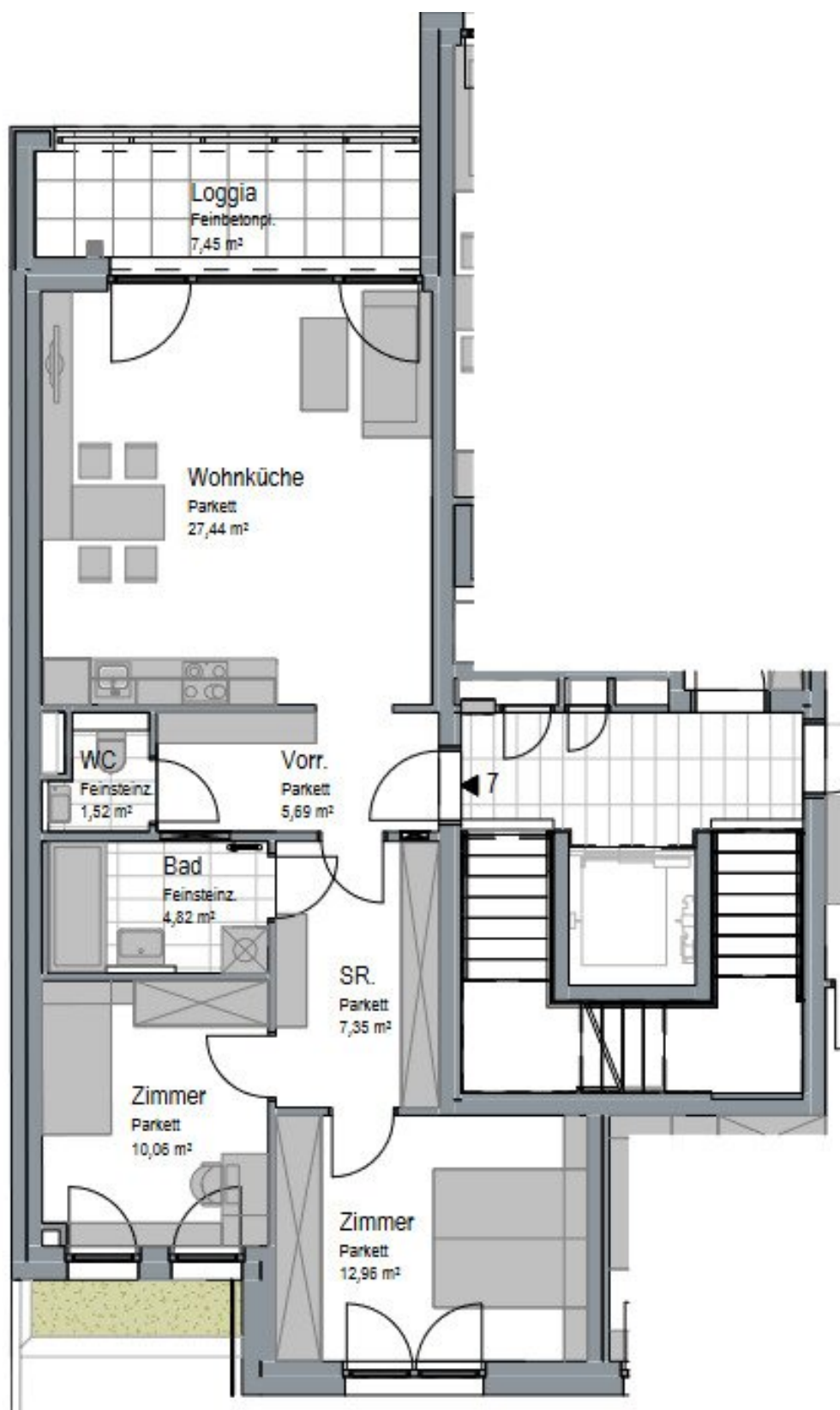






RE/MAX





## Objektbeschreibung

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

Auf rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus einer ca. 7,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Freifläche bietet ungestörte Privatsphäre und erweitert den Wohnraum ins Freie – ein echtes Plus für Lebensqualität und Vermietbarkeit.

Zimmeraufteilung: Zwei separat begehbare 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