

3-Zimmer-Wohnung mit XL-Loggia & Balkon beim frechen FRANZ!



Fassade, Haupteingang, Visualisierung

Objektnummer: 291095

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Parsche-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,81 m ²
Nutzfläche:	60,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

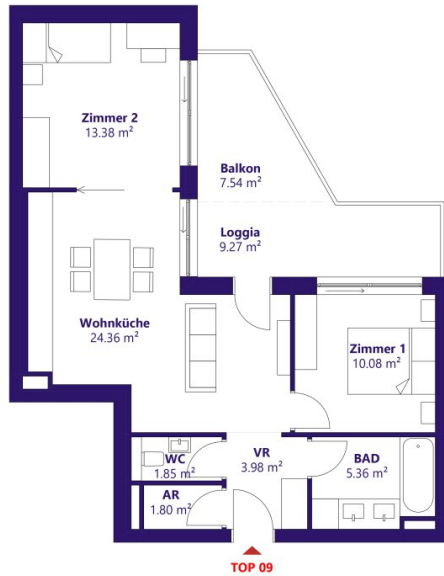


Tatiana Sagmeister

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien







TOP 09.

2. Obergeschoss

Eckdaten

Wohnräume:	60,81 m ²
SUMME	60,81 m ²
Loggia	9,27 m ²
Balkon	7,54 m ²



Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

Objektbeschreibung

Im 2. Obergeschoss des Projekts *frecher FRANZ!* erwartet Sie eine **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung**, die mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und einer großzügigen **Loggia mit zusätzlichem Balkon** überzeugt. Diese Einheit eignet sich ideal für **Paare, Singles mit Platzbedarf, junge Familien** oder auch für **Anleger**, die Wert auf langfristige Vermietbarkeit legen.

Die Highlights von Top 9:

- Wohnküche mit ca. 24,36 m² – offen gestaltet, mit Essbereich und direktem Zugang zur Loggia
- Zimmer 1 (ca. 10,08 m²) – gut geeignet als Schlafzimmer oder Homeoffice
- Zimmer 2 (ca. 13,38 m²) – perfekt als Hauptschlafzimmer mit eigenem Zugang zum Balkon
- Loggia (ca. 9,27 m²) – ideal für entspanntes Frühstück, Pflanzen oder Homeoffice im Freien
- Balkon (ca. 7,54 m²) – ein seltener Mehrwert in dieser Größenklasse
- Bad mit ca. 5,36 m² – mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC (ca. 1,85 m²) – praktisch im Alltag
- Abstellraum (ca. 1,80 m²) – clever versteckt im Eingangsbereich
- Vorraum (ca. 3,98 m²) – mit Platz für Garderobe und Schuhschrank

Gesamtwohnfläche: ca. 60,81 m²

Loggia: ca. 9,27 m²

Balkon: ca. 7,54 m²

Kaufpreis: € 429.000.-

Die getrennt begehbaren Räume, die gute Belichtung und die beiden Außenflächen machen **Top 9** zu einer attraktiven Einheit mit hohem Alltagskomfort und langfristigem Wert.

Weitere Informationen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <5.750m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap