

**Provisionsfrei & NEU: Moderner Erstebzug mit
Top-Grundriss und großem Balkon**



Objektnummer: 1939/215165

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.



TOP 13

HAUS B

2. OBERGESCHOSS

WOHNFÄCHE	81,48 m ²
ZIMMER	3
BALKONFLÄCHE	15,89 m ²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 59	3,73 m ²
KAUFFREIS	499.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✦ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ⊞ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZTROG FIX
- PFLANZTROG PORTABEL
- RH RAUMHÖHE



Objektbeschreibung

Diese **charmante 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einer **idealen Raumaufteilung**, **großzügigen Freiflächen** und einer besonders **ruhigen Lage** innerhalb des Projekts.

Bereits das einladende **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz für **Garderobe und Schränke** und schafft einen angenehmen Empfangsbereich. Sämtliche Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar – ein durchdachtes Wohnkonzept, das Funktionalität und Komfort perfekt verbindet.

Das **geräumige Elternschlafzimmer** lädt zum Entspannen ein, während das knapp **13 m² große zweite Zimmer** flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Herzstück der Wohnung ist die **lichtdurchflutete Wohnküche** mit angrenzender Speis, die zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das **großzügige Badezimmer** verfügt über eine **Dusche** und viel Platz für den täglichen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC**.

Ein besonderes Highlight ist die komplette **Ausrichtung** der Wohnung in den ruhigen **Innenhof** des Projekts. Der fast **16 m² große Balkon** bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Der integrierte **Pflanztrog** sorgt zudem für eine grüne Wohlfühloase direkt vor Ihrer Tür und bringt Natur in den Wohnalltag.

Jetzt anfragen, schon bald Ihren Besichtigungstermin vereinbaren und nächstes Jahr in Ihr neues Zuhause einziehen!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap