

## **Helle Balkonwohnung beim Marchfeldkanal – hochwertiger 3-Zimmer-Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/215159**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

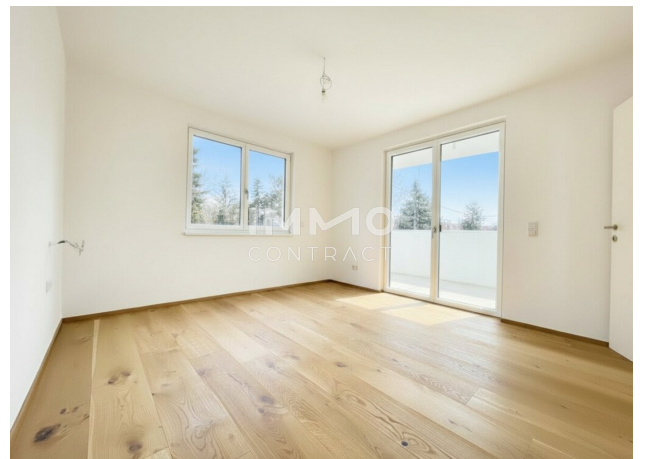
## Ihr Ansprechpartner

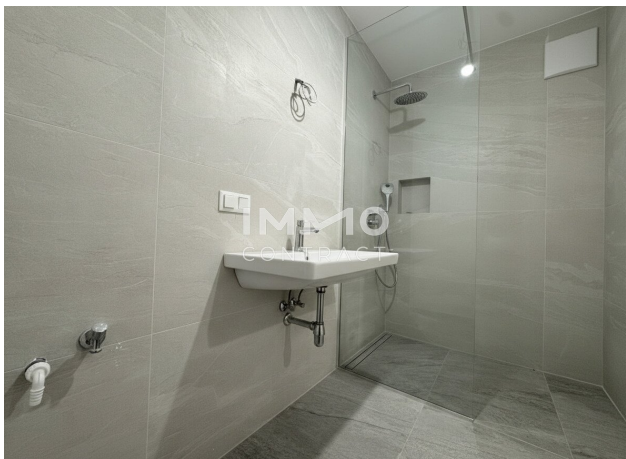


**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 88271745







<b>OG / TOP 4</b>	
WOHNFLÄCHE	67,96 m <sup>2</sup>
BALKON	7,48 m <sup>2</sup>
1. WOHNKÜCHE	27,57 m <sup>2</sup>
2. VORRAUM	7,33 m <sup>2</sup>
3. ZIMMER 1	15,22 m <sup>2</sup>
4. ZIMMER 2	10,29 m <sup>2</sup>
5. WC	1,65 m <sup>2</sup>
6. BAD	4,10 m <sup>2</sup>
7. AR	1,80 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Ihr Zuhause beim Marchfeldkanal

Willkommen in der **Wohnboutique Sieben** – einem **exklusiven Neubauprojekt mit 7 außergewöhnlichen Wohneinheiten**, die Individualität und architektonische Klarheit in einem stimmigen Gesamtkonzept vereinen. Jede Wohnung ist ein Unikat, verbunden durch sorgfältige Planung, hochwertige Ausführung und ein durchdachtes Wohngefühl.

**Top 4** überzeugt mit viel Licht, einem schönen Balkon und einem durchdachten Grundriss – ideal für Paare und Kleinfamilien, die modernes Wohnen mit einem gemütlichen Rückzugsort verbinden möchten. Die optimal geschnittenen **68 m<sup>2</sup>** bieten mit **zwei Schlafzimmern** – eines davon ebenfalls mit direktem Zugang zum Balkon – jede Menge **Flexibilität**. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Raum für den Nachwuchs: Hier passt sich alles dem eigenen Alltag an. Das Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und ein **zusätzlicher Abstellraum** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnboutique Sieben steht für zeitgemäßes Wohnen im Erstbezug auf höchstem Niveau. Das Projekt ist bereits fertiggestellt und **sofort bezugsfertig**. Dank Vollwärmeschutzfassade, 3-fach-Isolierverglasung, moderner **Luftwärmepumpe** sowie einer **PV-Anlage** am Dach überzeugt das Gebäude auch in puncto Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Ein Aufzug mit barrierefreiem Zugang zu allen Ebenen, private Kellerabteile, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie eine hauseigene Tiefgarage runden das Angebot ab.

Gleichzeitig sind **Natur und frische Luft** hier selbstverständlich: Alle Wohnungen verfügen über **großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen oder Terrassen**, die zum Entspannen und Genießen einladen. Ideal für Paare und Familien, die das Stadtleben schätzen, aber dennoch einen Rückzugsort zum Durchatmen suchen.

## Das Projekt im Überblick

- 7 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup>
- 2-5 Zimmer mit durchdachten Grundrissen
- **Großzügige Außenflächen** mit Wasseranschlüssen bei jeder Einheit
- **Hauseigene Tiefgarage** mit 7 Stellplätzen (inkl. Vorbereitung für E-Ladestationen)

- Kellerabteil zu jeder Wohnung, gemeinsamer Fahrrad- und Kinderwagenraum
- **Fertiggestellt** und bezugsbereit

### **Ausstattungshighlights**

- Energieeffiziente **Luft-Wärmepumpe** und **PV-Anlage** am Dach
- **Fußbodenheizung und -kühlung** mit Einzelraumsteuerung sowie Klimaanlage im Dachgeschoß
- Hochwertige Innenausstattung mit **Eichenparkettböden**
- Italienische Feinsteinzeugfliesen und Markensanitärgegenstände von Villeroy & Boch
- **3-fach-Isolierverglasung** für optimale Wärme- und Schalldämmung
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz** (Raffstores) von Josko
- Natursteinbeläge auf den Terrassen
- Glasfaseranschluss (A1)
- Videogegensprechanlage und einbruchshemmende Wohnungseingangstüren

Ein **Tiefgaragen-Stellplatz** kann zuzüglich ab **EUR 28.000** erworben werden.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: [Z.Mazurek@IMMOcontract.at](mailto:Z.Mazurek@IMMOcontract.at)

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap