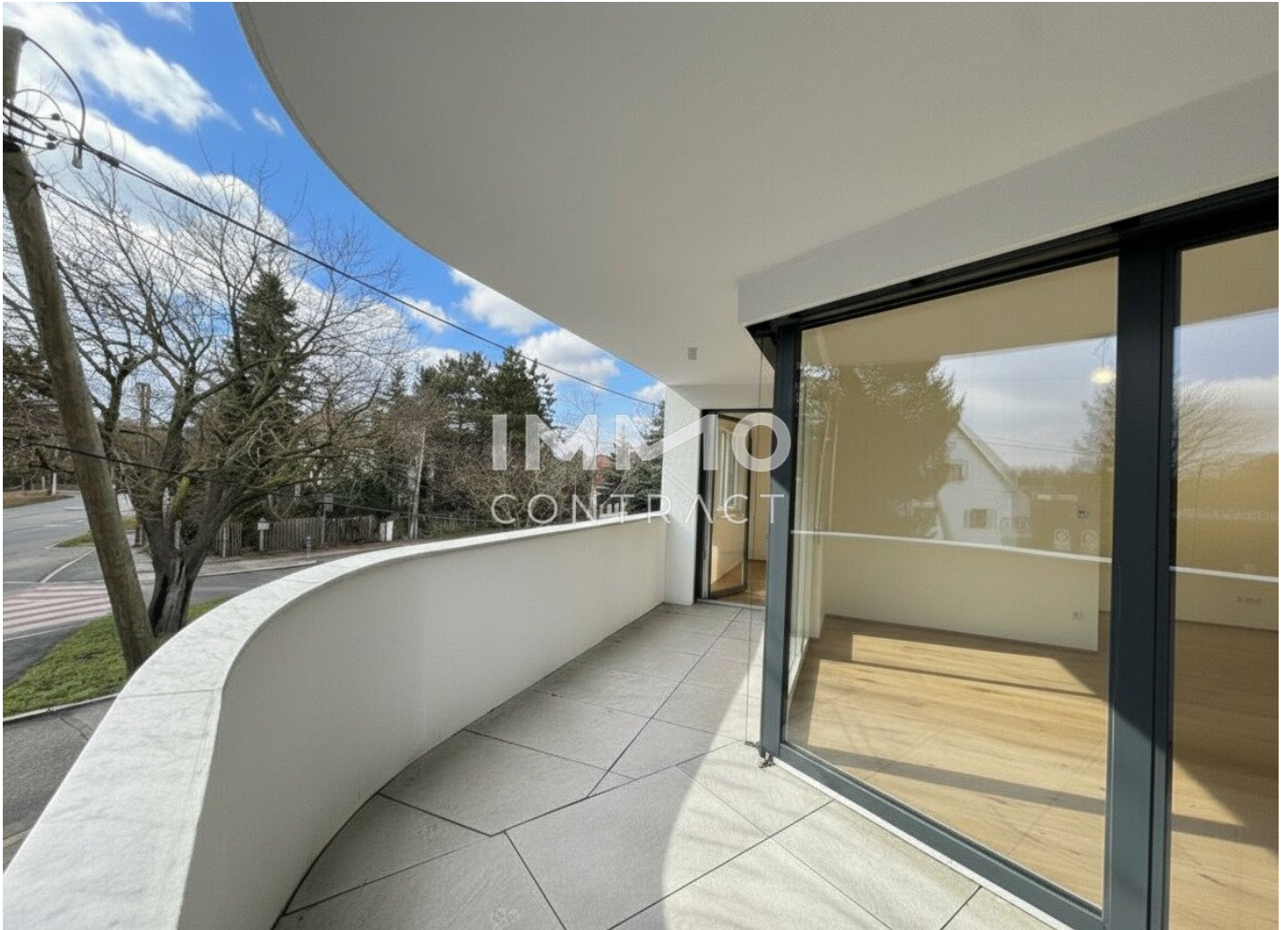


Balkontraum beim Marchfeldkanal – durchdachter 2-Zimmer-Erstbezug



Objektnummer: 1939/215160

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,15 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



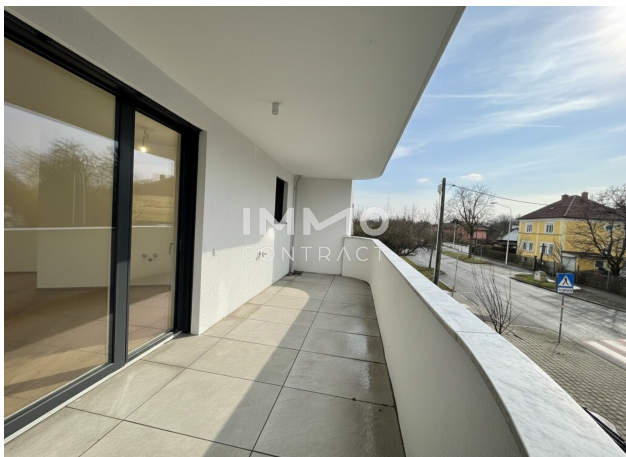
Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745
H +43 664 88271745

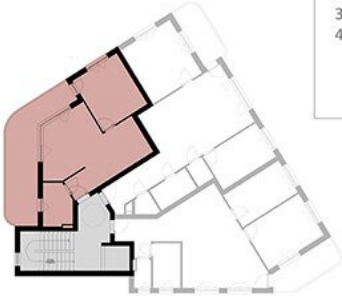






OG / TOP 5

WOHNFLÄCHE	44,15 m ²
BALKON	19,62 m ²
1. WOHNKÜCHE	24,15 m ²
2. VORRAUM	2,06 m ²
3. ZIMMER	12,97 m ²
4. BAD/WC	4,97 m ²



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 5 lädt dazu ein, Balkonräume zu verwirklichen! Ob gemütliche Lounge-Ecke, Outdoor-Essbereich oder kreativer Rückzugsort – der ca. **20 m² große Balkon** bietet unzählige Möglichkeiten und macht diese rund **45 m² Wohnfläche** zu etwas ganz Besonderem. Die Raumaufteilung ist ideal durchdacht, sodass sich Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbinden. Der offene **Wohn-Essbereich** mit ca. **24 m²** verfügt über direkten Zugang zum großzügigen Balkon. Ein **optimal geschnittenes Schlafzimmer** – ebenfalls mit Zugang zum Outdoor-Bereich – sowie ein Badezimmer mit Dusche und Blick ins Grüne runden dieses attraktive Wohnangebot ab und 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 m² und 114 m²
- 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 dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Der

korrespondierende Anlegerpreis beträgt EUR 272.000,- zzgl. 20% MwSt.

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

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: 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