

**Neubau-Highlight: 3-Zimmer mit großem Balkon –
Nebenkosten sparen & Küche inklusive!**



VISU_Schlafzimmer

Objektnummer: 1939/162265

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	590.500,00 €
Betriebskosten:	150,30 €
USt.:	15,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17





Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon – modernes Wohnen in ruhiger Lage

Diese hochwertig konzipierte, südseitig ausgerichtete Dachgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Raumverhältnisse und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen ein modernes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der mit Blick in den ruhigen Innenhof zum Entspannen, Verweilen und Genießen einlädt.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Das Badezimmer kann aktuell noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet werden – ob mit Badewanne oder Dusche. Ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort im Alltag.

Ein weiterer Vorteil: Da es sich um einen Erwerb im Rahmen eines Neubauprojekts handelt, besteht derzeit noch die Möglichkeit, individuelle Ausstattungswünsche einzubringen und die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap