

**NEUBAU nahe U4: Großzügige 3-Zimmer mit Balkon –
Küche geschenkt & Nebenkosten sparen!**



VISU_Top16

Objektnummer: 1939/162227

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:	79,75 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:	600.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









Objektbeschreibung

NEUBAU nahe U4: Großzügige 3-Zimmer mit Balkon – Küche geschenkt & Nebenkosten sparen!

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein besonders angenehmes Wohngefühl in ruhiger Lage.

Mit rund **80 m² Wohnfläche** und einem **sonnigen Balkon (ca. 9,5 m²)** bietet die Wohnung viel Platz für individuelles Wohnen und entspannte Stunden im Freien.

Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche mit knapp **30 m²**, die viel Raum für Wohnen, Kochen und Leben schafft. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ein offenes Wohngefühl. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Paare, Familien oder Homeoffice. Das Badezimmer kann aktuell noch nach Ihren Wünschen gestaltet werden (Wanne oder Dusche), ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die moderne Neubausausstattung mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Photovoltaik steht für nachhaltiges Wohnen, niedrige Betriebskosten und langfristige Wertbeständigkeit.

BESONDERES ANGEBOT

Jetzt doppelt profitieren:

? **Küche geschenkt**

? **Nebenkostenersparnis beim Kauf (nur kurzfristig!)**

Fazit

Eine perfekte Kombination aus **Großzügigkeit, moderner Technik und Top-Lage** – ideal für Eigennutzer und Anleger.

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