

**Top-Neubau nahe U4: 3-Zimmer-DG mit Terrasse – Küche gratis & Nebenkosten sparen!**



Visualisierung\_Einrichtung

**Objektnummer: 1939/162178**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	537.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,00 €
<b>USt.:</b>	14,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

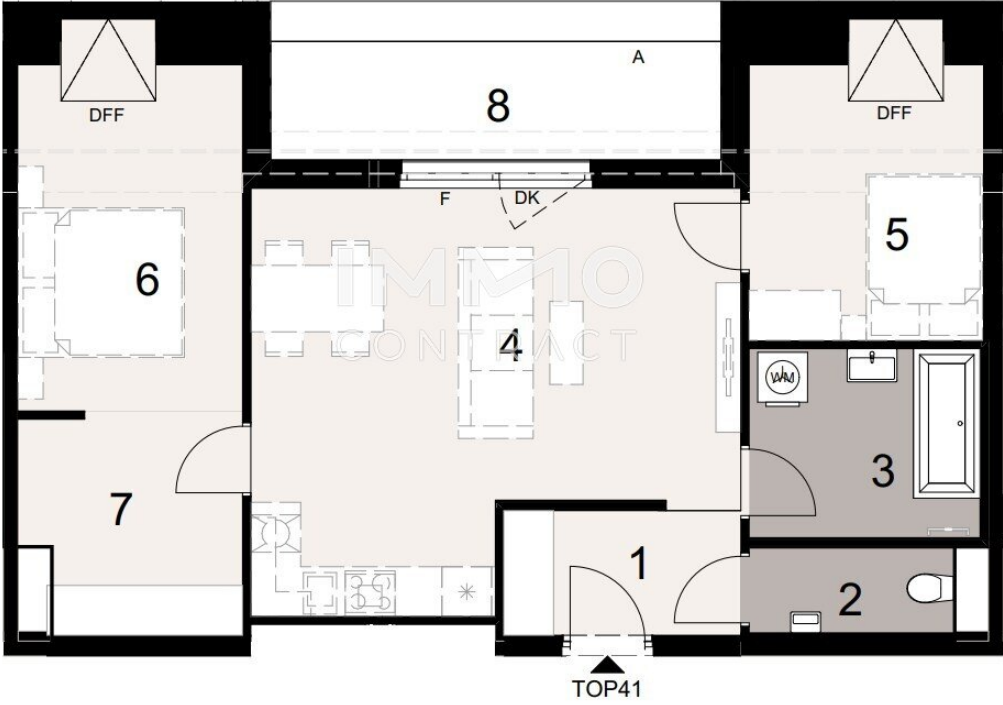


**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17







## Objektbeschreibung

### **NEUBAU-Dachgeschoss nahe U4: 3-Zimmer mit Terrasse – Küche geschenkt & Nebenkosten sparen!**

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine großzügige Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Freifläche – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Paare, Familien oder Homeoffice. Das Badezimmer kann aktuell noch individuell gestaltet werden (Wanne oder Dusche), zusätzlich sorgt ein separates WC für hohen Wohnkomfort. Ein Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die moderne Neubausausstattung umfasst unter anderem Fußbodenheizung, Wärmepumpe und Photovoltaik – für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Betriebskosten.

Genießen Sie noch jetzt den Vorteil der Planungsfreiheit!

### **Nebenkosten von Grundbucheintragungsgebühr und Pfandrechtseintragungsgebühr von ca. 2,6% können noch bis Mitte März gespart werden!**

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