

**Neubau-Erstbezug in hipper Lage Nähe 7. & 8. Bezirk - so
kompakt, so durchdacht!**



Objektnummer: 1939/162857

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 37,07 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 1,38 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 22,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 217.300,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8202

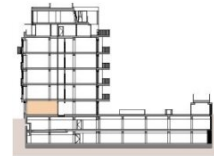
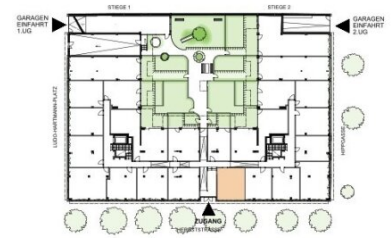




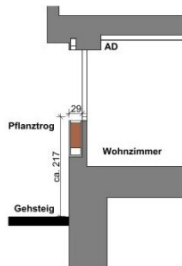
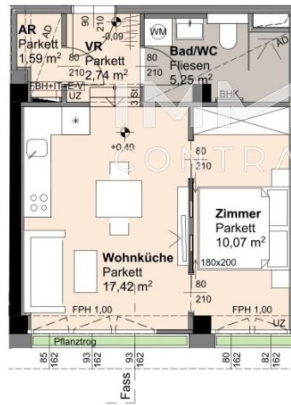


HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



Top 2/10



Fassadenschnitt

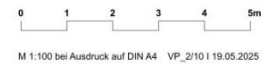
Top 10 Stiege 2

| ERDGESCHOSS | 2 ZIMMER |
|-------------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche | ca. 37,07 m ² |
| ER | ca. 1,38 m ² |
| Raumhöhe | ca. 2,75 m |
| Raumhöhe Unterzug | ca. 2,62 m |
| Raumhöhe A.D. | ca. 2,60 m |



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

| | | | |
|------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| AD | Abgehängte Decke | FPH | Fertigarapethöhe |
| AR | Abstellraum | (33cm Türschwelle) | |
| BHK | Badezimmerheizkörper | RR | Regenfallhöhe |
| WM | Waschmaschine | RH | Raumhöhe |
| UZ | Unterzug | GH | Geländerhöhe |
| EV | Elektroventilator | SR | Schrankraum |
| FBHV | Fußbodenheizungsverteiler | VR | Vorraum |
| LV | Leerverrohrung für autom. Türöffner | TA | Taster für autom. Türöffner |



Objektbeschreibung

WOHNEN AM PARK – Urbanes Leben mit Grünblick

In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m² bis 130 m² bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause.

Ob kompakte Apartments für Singles, Anleger und Vorsorgemodelle oder großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Paare und Familien – hier trifft durchdachte Architektur auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Fast alle Einheiten punkten mit privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – perfekt, um die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Ein gepflegter, begrünter Innenhof, ein Kleinkinderspielplatz sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume bieten zusätzlichen Raum für Begegnung, Spiel und Erholung. Ein Gemeinschaftsraum lädt zu nachbarschaftlichem Miteinander ein. Für höchsten Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage – bequem und barrierefrei gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in Ihr neues Zuhause.

Geplante Fertigstellung: 2028 – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt!

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap