

**Urbane Lage und perfekte Infrastruktur inklusive: so
kompakt, so durchdacht**



Objektnummer: 1939/162838

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:	39,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	225.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



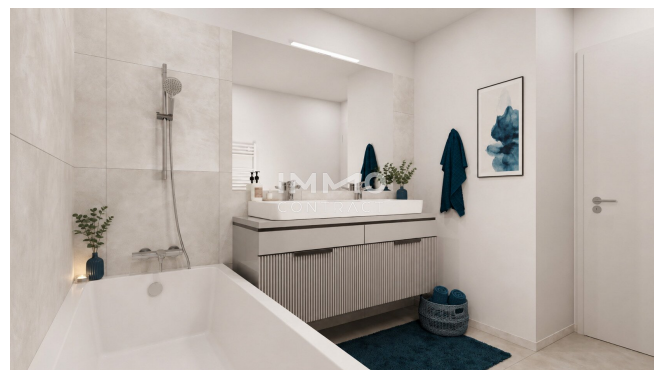
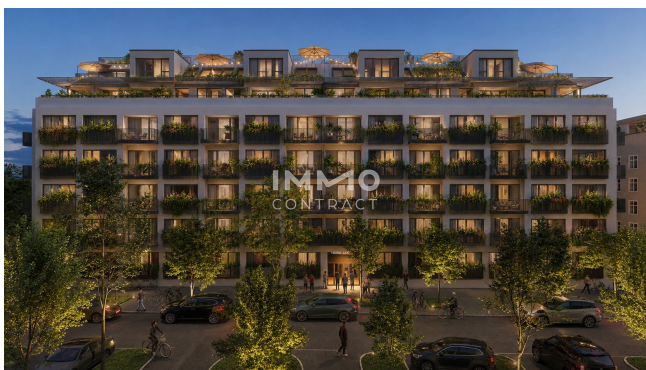
Mag. Ines Lirsch-Toifl

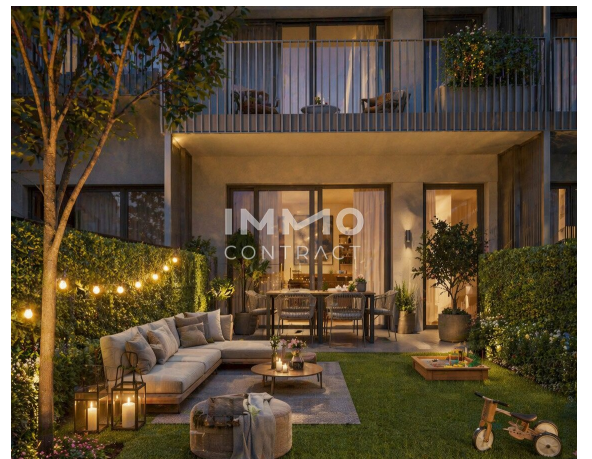
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

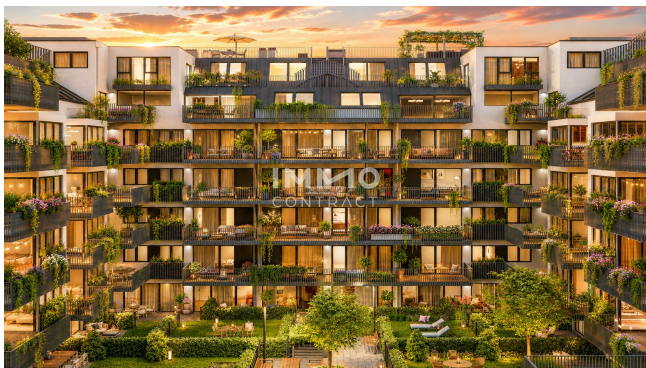
T +43 664 6000 8202

H +43 664 6

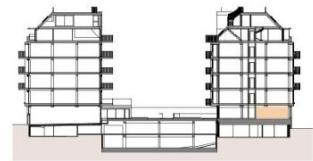
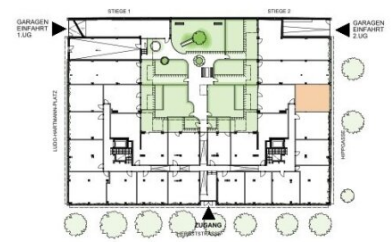
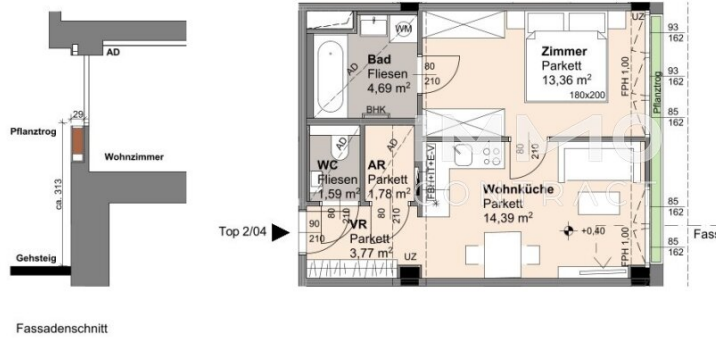
Gerne stehen
Verfügung.







HERBSTSTRASSE 6-10 A-1160 WIEN

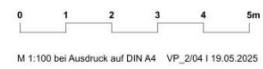


Top 04	Stiege 2
ERDGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 39,58 m ²
ER	ca. 2,55 m ²
Raumhöhe	ca. 2,75 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,62 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,60 m



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
- AR Abstellraum
- BHK Badezimmerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroversteller
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggarapethöhe (43cm Türschwelle)
- RR Regentalföhre
- RH Raumhöhe
- GH Geländerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



Objektbeschreibung

Bis Ende Juli die Kaufvertragserrichtungskosten geschenkt!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung beweist, dass man auch auf knapp **40 m²** auf nichts verzichten muss. **Durchdacht geplant** und optimal **genutzt**, bietet sie alles, was modernes City-Wohnen ausmacht – ideal für **Singles, Pärchen** oder **smarte Anleger:innen**.

Bereits der **kompakte Eingangsbereich** schafft Platz für eine praktische **Garderobe**. Besonders angenehm: das **separate WC** mit Handwaschbecken – ein echtes Plus im Alltag. Zusätzlich sorgt ein ca. 1,8 m² großer **Abstellraum** für wertvollen Stauraum und Ordnung.

Herzstück der Wohnung ist die **gemütliche Wohnküche** mit vorbereiteten Anschlüssen für eine Kitchenette im Eck – perfekt für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das **Schlafzimmer** überrascht mit außergewöhnlich viel Platz für **Kästen** und Stauraum.

Direkt angeschlossen befindet sich das En-Suite-**Badezimmer** mit **Badewanne** sowie **Waschmaschinenanschluss** – kompakt und gleichzeitig komfortabel.

Besonderes Highlight:

Obwohl die Wohnung im Erdgeschoss liegt, ist dank der erhöhten Lage gegenüber dem Gehsteig keine direkte Einsicht möglich. Die vorgelagerten Pflanztröge schaffen zusätzlich eine angenehm grüne, geschützte Atmosphäre mitten in der Stadt – urbanes Wohnen mit Privatsphäre!

Jetzt zugreifen:

Sichern Sie sich diesen Top-Preis und sparen Sie zusätzlich noch bis Juli die Kosten für die Kaufvertragserrichtung!

Interesse? Kontaktieren Sie mich gerne gleich!

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