

Urban & Grün (jetzt Top-Preis sichern) - Gut durchdachte 2 Zimmer Wohnung



Innenhof

Objektnummer: 1939/162853

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:	42,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	249.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

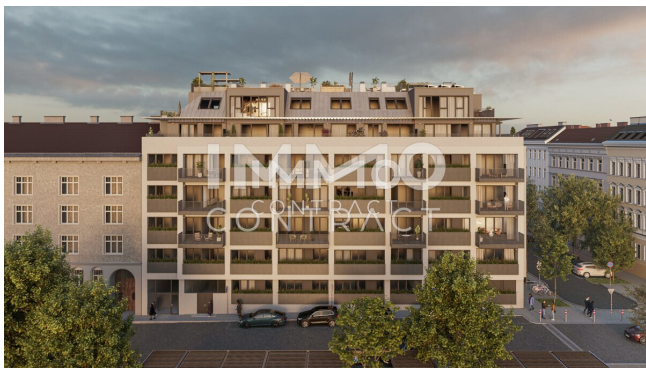
Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

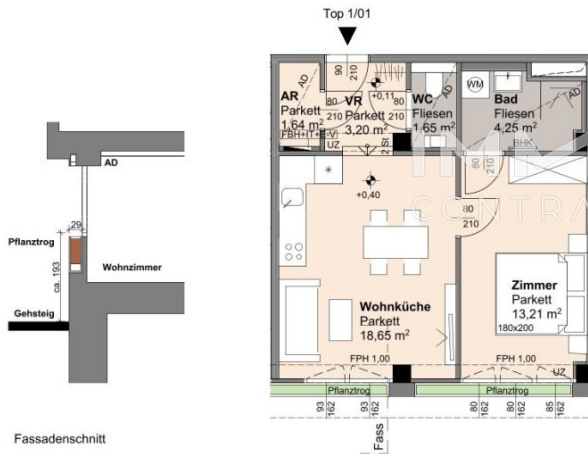
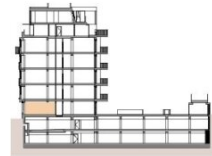
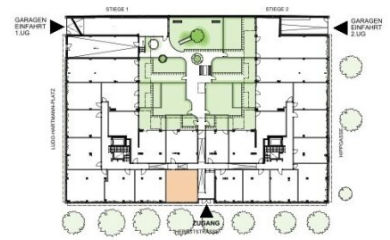
T + 43 (0) 1 8900 800





HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



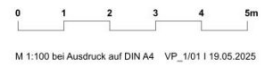
Top 01	Stiege 1
ERDGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 42,60 m ²
ER	ca. 1,72 m ²
Raumhöhe	ca. 2,75 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,62 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,60 m



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 Elektroventilator
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggarapethöhe (43cm Türschwelle)
RR Regentalföhne
RH Raumhöhe
GH Geländerhöhe
SR Schrankraum
VR Vornraum
TA Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/01 | 19.05.2025

Objektbeschreibung

Diese **helle und sonnige Zweizimmer-Wohnung** überzeugt durch ihren optimal **durchdachten Grundriss** und ein angenehmes Wohnambiente.

Herzstück der Wohnung ist die gemütliche Wohnküche, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Entspannen bietet. Direkt angrenzend befindet sich das ruhige Schlafzimmer, das durch seine großzügigen Fensterflächen besonders viel Tageslicht erhält und eine freundliche Atmosphäre schafft.

Das Badezimmer ist praktisch vom Schlafzimmer aus begehbar und mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchrockner ausgestattet. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken befindet sich beim Wohnungseingang und ist ideal für Gäste zugänglich.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein vom Vorzimmer aus begehbarer Abstellraum – perfekt für Haushaltsutensilien, Putzsachen und mehr. Ergänzend steht ein Einlagerungsraum mit ca. 1,72 m² zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung mit angenehmer Helligkeit und bietet ein ideales Zuhause für Singles oder Paare.

Geplanter Baubeginn noch im Laufe dieses Jahres – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt!

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt und den verfügbaren Apartments!

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