

## **Neubau-Highlight: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top Lage nahe zur U4**



Visu\_Innenhof

**Objektnummer: 1939/162182**

**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:                   | 50,27 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 22,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68              |
| Kaufpreis:                    | 342.400,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409

H +43 664 6000 8409







# Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – mit Abendsonne und Dachschrägencharme

Willkommen in Ihrer neuen Balkonwohnung, die Wärme, Geborgenheit und modernen Wohnkomfort auf wunderschöne Weise vereint.

Das Wohnzimmer mit offener Küche ist das Herzstück dieser Wohnung – ein Ort, an dem man zusammenkommt, lacht, kocht und genießt. Durch die großen Fenster fällt sanftes Licht, das den Raum in eine behagliche Atmosphäre taucht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den westseitigen Balkon, wo Sie die Abendsonne und den Blick in den Himmel genießen können – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer mit seinen gemütlichen Dachschrägen lädt zum Träumen ein – ein Rückzugsort voller Ruhe und Geborgenheit. Das Badezimmer mit Badewanne sorgt für kleine Wellnessmomente im Alltag, während das separate WC den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

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