

## **Leistungsfähige 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in modernem Neubau! Provisionsfrei**



Innenvisualisierung

**Objektnummer: 1939/163412**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,28 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 24,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 425.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

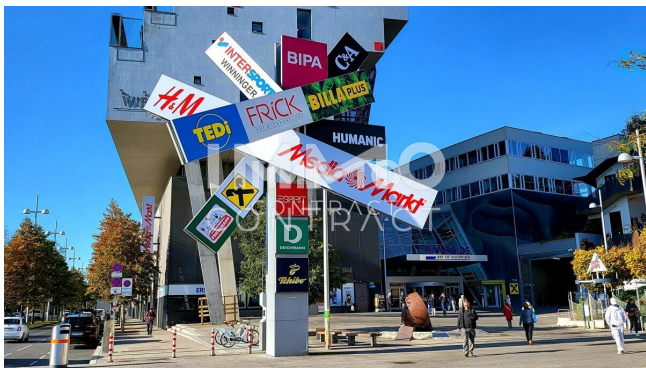
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



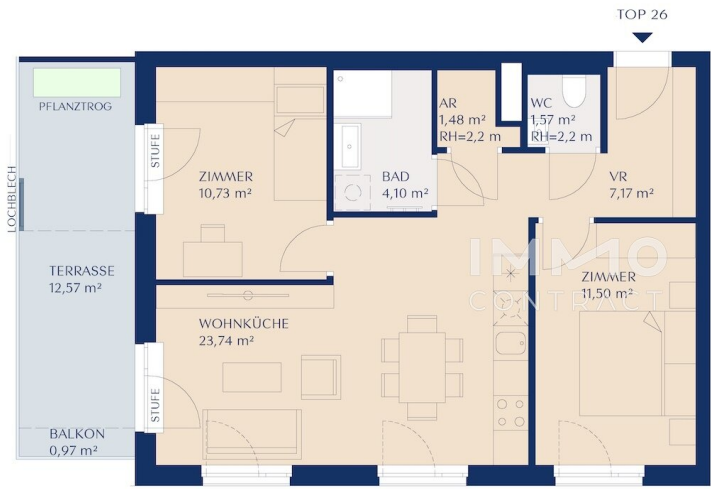








LAGE TOP 26 | HAUS E



## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung fühlt sich vom ersten Moment an offen und angenehm an. Viel Licht, ein durchdachter Grundriss und zahlreiche Möglichkeiten machen sie zu einem Ort, an dem man gerne ankommt – egal ob als Familie oder mit Platz für das Arbeiten von zu Hause.

Der Wohnbereich mit offener Küche ist großzügig gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen, Leben und Lachen ein. Durch die großen Fenster ist der Raum den ganzen Tag über hell, und draußen wartet eine schöne Balkon-Terrasse in Südwestlage – perfekt für Nachmittags- und Abendsonne, mit Blick ins Grüne des ruhigen Innenhofs.

Zwei Schlafzimmer bieten genau die Flexibilität, die man im Alltag braucht: Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – alles ist möglich. Das Badezimmer ist modern und mit einer großen Dusche ausgestattet, ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Abstellraum und Vorzimmer bieten praktischen Stauraum, ohne den Wohnbereich zu belasten.

Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich dazu. Wer möchte, kann außerdem einen Tiefgaragenplatz dazukaufen.

Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO<sub>2</sub>-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

Die Fertigstellung ist für ca. Herbst 2027 geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap