

3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen nahe U1 – Abendsonne, Ruhe & Lebensqualität



Vorraum

Objektnummer: 1939/122445

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

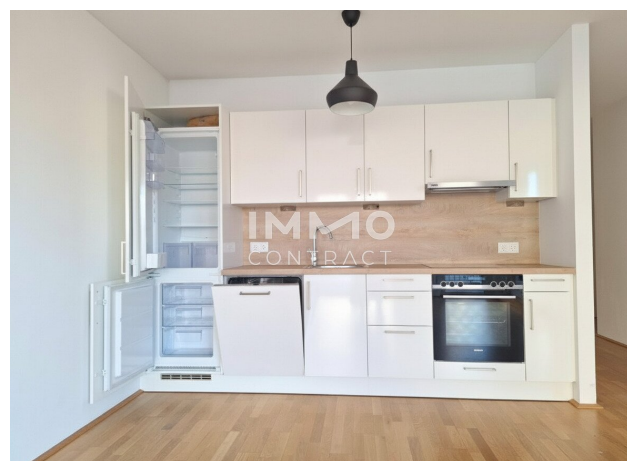
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.699,01 €
Kaltmiete (netto)	1.326,50 €
Kaltmiete	1.544,55 €
Betriebskosten:	218,05 €
USt.:	154,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann









LEGENDE

TV	SAT-Steckdose	GF	Gehfögel	WM	Waschmaschinenanschl.
LV	Leerrohrung	SF	Stiefel	*	Kühlschrank-Anschl.

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit großzügigen Freiflächen - VERFÜGBAR AB DEM 01.07.2026

Diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung überzeugt mit modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und außergewöhnlichen Freiflächen.

Besonders hervorzuheben sind die rund **31 m² großen Terrassenflächen**, die **von allen Zimmern direkt zugänglich** sind – ein echtes Highlight für alle, die Innen- und Außenraum perfekt verbinden möchten.

Die Wohnung präsentiert sich lichtdurchflutet, modern ausgestattet und bietet ein angenehmes Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiger Wohnbereich mit voll ausgestatteter **EWE-Einbauküche inkl. Siemens-Geräten**
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und separater Dusche
- Separates WC
- Abstellraum

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung inkl. Kühlfunktion
- Elektrisch steuerbare Außenbeschattung
- Große Fensterflächen für optimalen Lichteinfall
- Hochwertige Neubausausstattung
- Großzügige Terrassen (ca. 31 m²) mit Zugang aus allen Zimmern

Zusätzliche Optionen

- KFZ- oder Motorradabstellplatz in der hauseigenen Garage je nach Verfügbarkeit anmietbar
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Fazit

Eine ideale Wohnung für Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Qualität, Freiflächen und moderne Technik legen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap