

**Erstbezug im Cottageviertel! Moderne  
3-Zimmer-Neubauwohnung mit 2 Balkonen in Ruhelage  
(1170 Wien) !!**



**Objektnummer: 4356/454**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 3.389,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	697.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

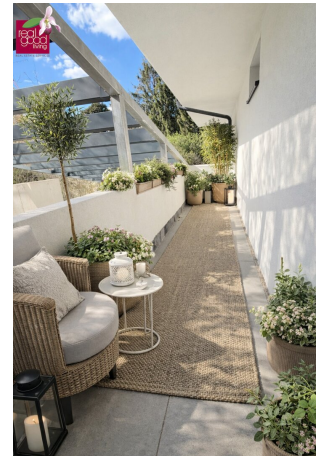
## Ihr Ansprechpartner

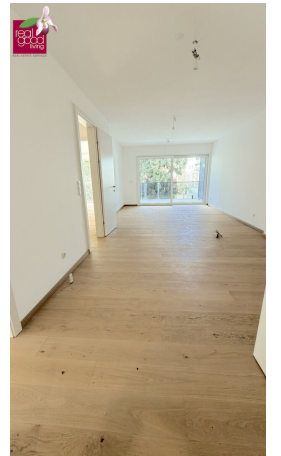


**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57

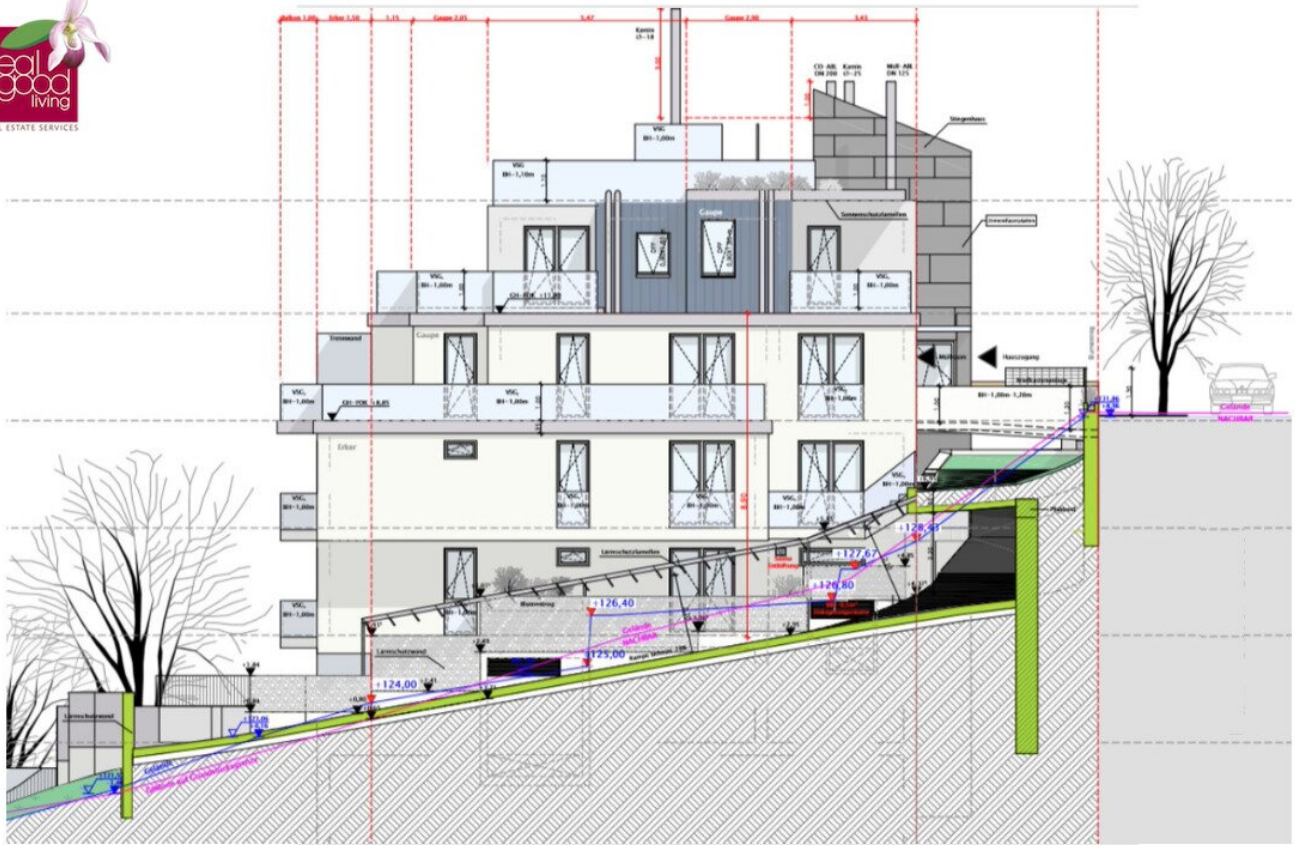












## Objektbeschreibung

Diese exklusive **3-Zimmer-Neubauwohnung im begehrten Cottageviertel von Hernals** vereint stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort und einer erstklassigen Lage.

Auf rund **75 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und hochwertige Ausstattung. Die großzügige **Wohnküche (ca. 29 m<sup>2</sup>)** bildet das Herzstück der Wohnung, während zwei Schlafzimmer ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice bieten.

Besonderes Highlight sind die **zwei Balkone mit schönem Grünblick**, die zum Entspannen in absoluter Ruhelage einladen.

Die Wohnung wird im **Erstbezug** übergeben und ist sofort bezugsfertig.

### ? Highlights auf einen Blick:

- Toplage im **Cottageviertel Hernals**
- Erstbezug im modernen Neubau
- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Balkone
- Großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Fußbodenheizung (Zentralheizung – Gas)
- Hochwertige Ausstattung (Parkett & Fliesen)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug

- Kellerabteil inklusive
- Absolute Ruhelage mit Grünblick
- Energieeffizient (HWB: 33,89 kWh/m<sup>2</sup>a)

## **? Raumaufteilung**

- Vorraum: 7,39 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 29,06 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 12,14 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 15,43 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5,38 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,48 m<sup>2</sup>

### **Außenflächen:**

- Balkon 1: 5,82 m<sup>2</sup>
- Balkon 2: 8,41 m<sup>2</sup>

### **Zusätzlich:**

- Kellerabteil: ca. 2 m<sup>2</sup>

## **Kaufpreis & Konditionen**

- **Kaufpreis:** € 697.000,-
- **Tiefgaragenplatz (optional):** € 35.000,-
- **Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.

## **? Kontakt**

**Bruno Franz**

? +43 664 355 3790

## **?? Hinweis**

**Die dargestellten Fotos können teilweise Symbolbilder sein.**

**Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.**

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 <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap