

**Infinity Pool, Concierge, Gym, Sauna uvm. Moderner
Erstbezug (provisionsfrei) im Prater**



Objektnummer: 1939/218086

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.564.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

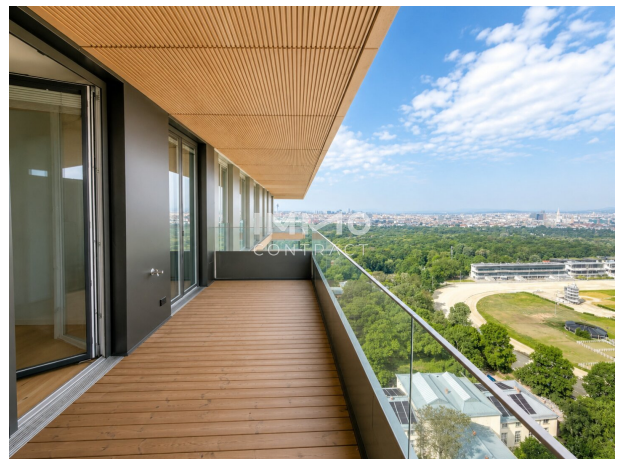
Ihr Ansprechpartner

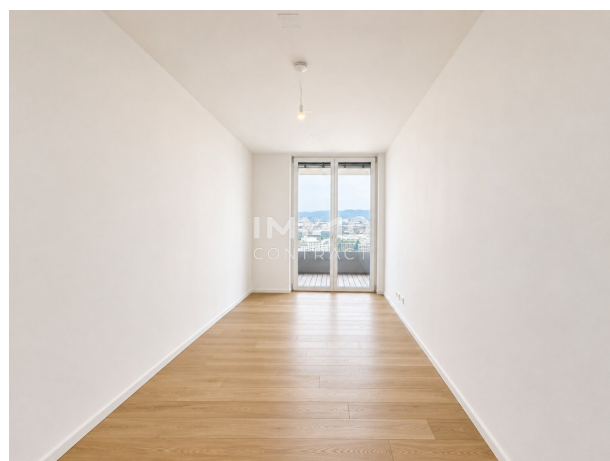


Mag. Ines Lirsch-Toifl

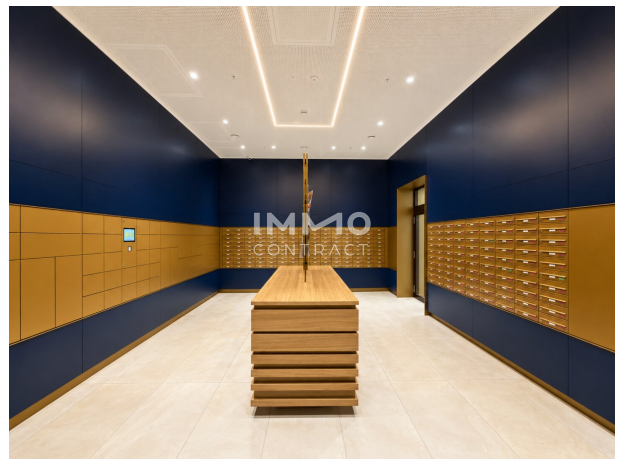
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

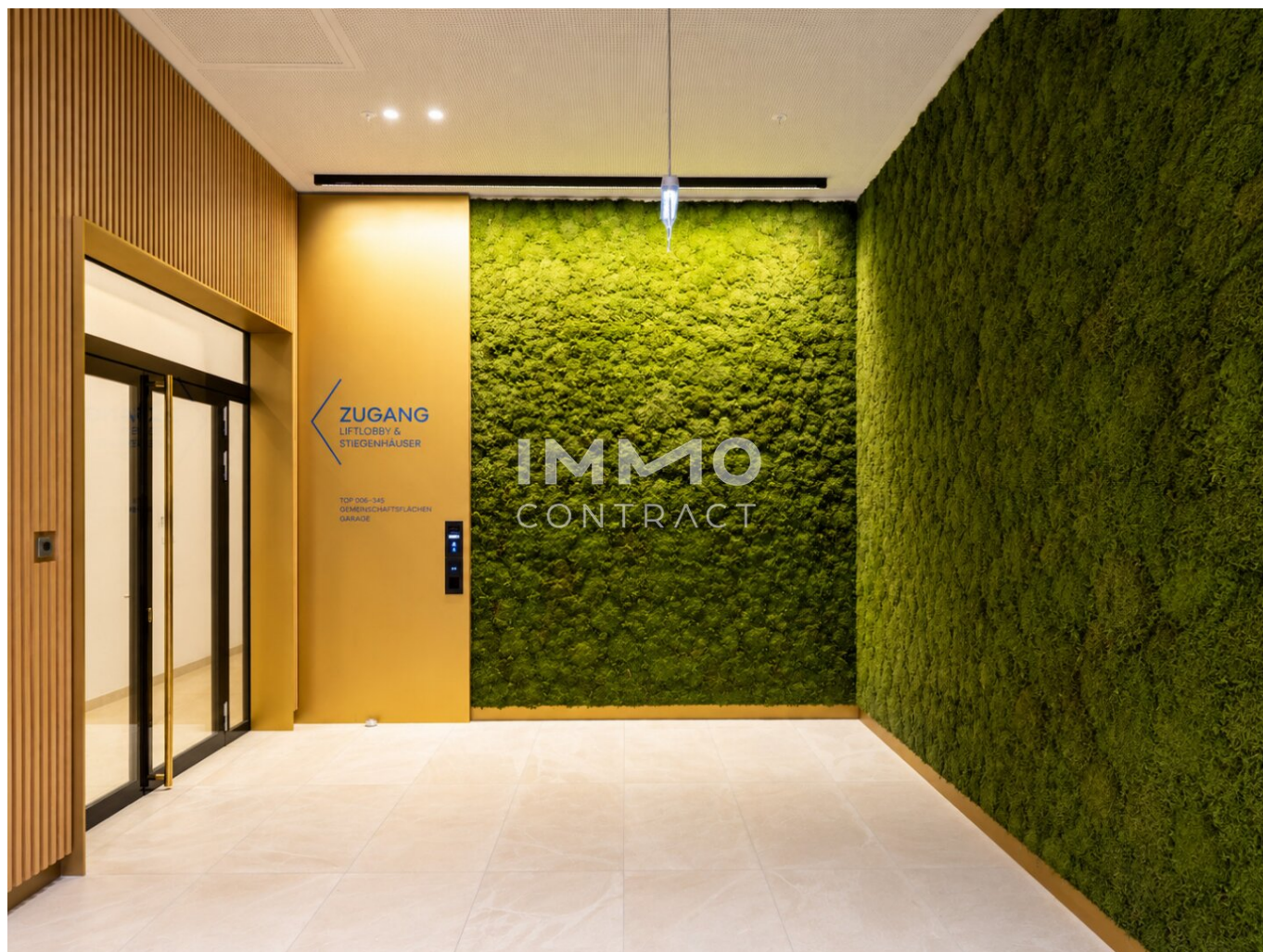
T +43 664 6000 8202





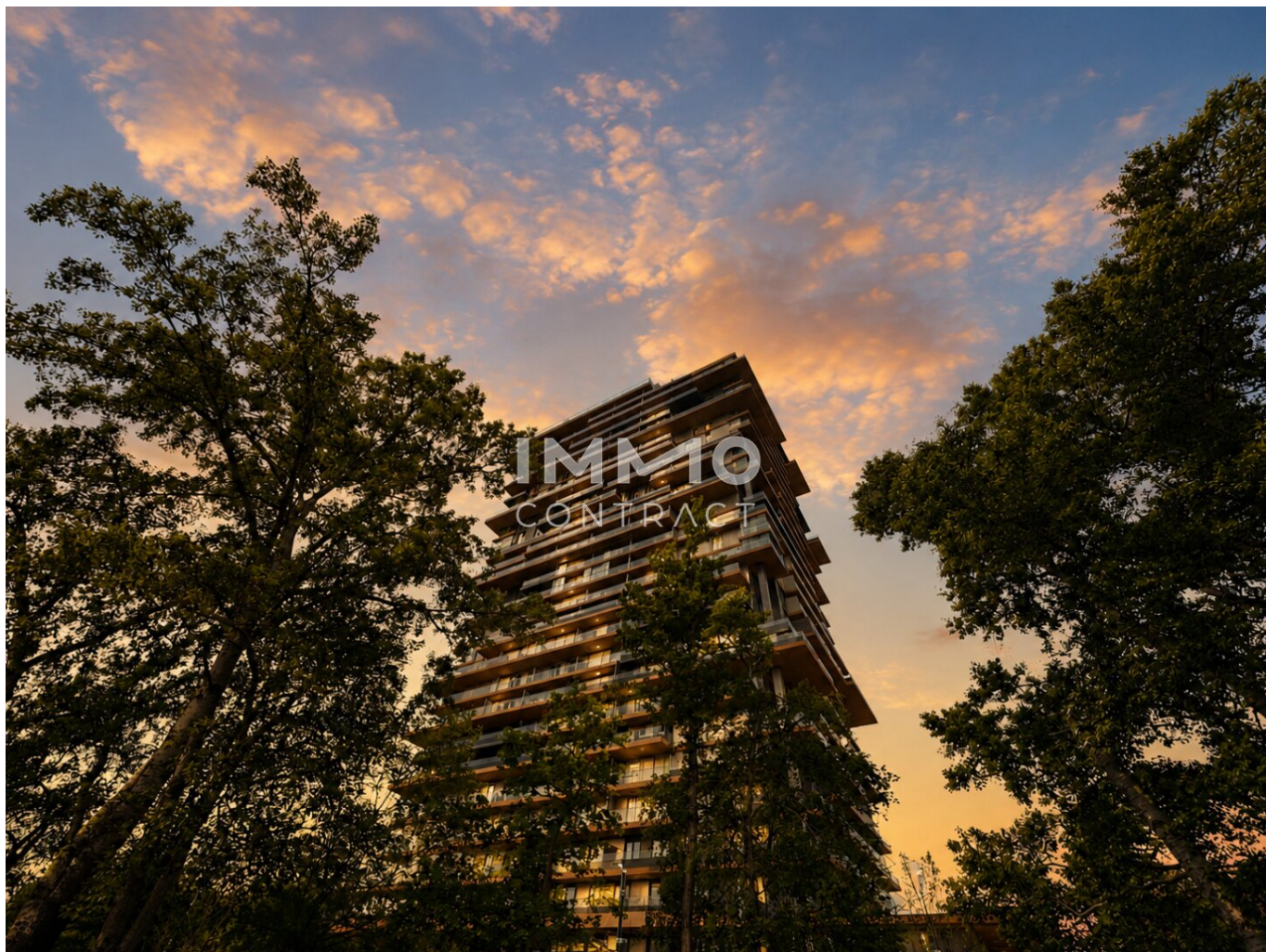












Außenkante darüber liegender Freibereich



Planstand 12.06.23

0 1 2 3 Meter



Objektbeschreibung

Diese **moderne Vierzimmerwohnung** begeistert mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Wohnflächen und einer angenehmen nordwestseitigen Ausrichtung, die besonders in den Nachmittags- und Abendstunden für eine warme und stimmungsvolle Atmosphäre sorgt. Hier genießen Sie herrliche Sonnenstunden bis zum Sonnenuntergang und ein Wohngefühl mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Schon der **einladende Vorraum** vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Alle Räume sind zentral begehbar, wodurch die Wohnung besonders funktional und familienfreundlich gestaltet ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **Wohnküche**, die Raum für gemeinsames Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein schafft. **Große Fensterflächen** sorgen für ein helles und freundliches Ambiente und lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich strömen. Von der Wohnküche aus gelangen Sie direkt auf den **Balkon**, der den Wohnraum ideal erweitert und zum Entspannen in der Nachmittagssonne einlädt.

Die **weiteren Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Besonders praktisch ist, dass auch das an die Wohnküche angrenzende Zimmer direkten Zugang zum Balkon bietet und dadurch eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Der **großzügige Master-Bedroom** überzeugt mit ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft einen komfortablen Rückzugsort mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Auch die Badezimmerausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Alltagstauglichkeit: **Ein großzügiges Badezimmer** mit **Badewanne** und Doppelwaschtisch lädt zum Entspannen ein, während ein weiteres **Badezimmer** mit **Dusche** zusätzlichen Komfort bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates Gäste-WC**.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein ca. 3,6 m² großer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung, der wertvollen Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte und Alltagsgegenstände schafft.

Insgesamt vereint diese Wohnung modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und herrliche Abendsonne zu einem Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

Interesse? Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap