

**Provisionsfrei! Ihr grüner Lifestyle in toller Lage**



Terrasse

**Objektnummer: 129174\_31**

**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>Wohnfläche:</b>	44,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

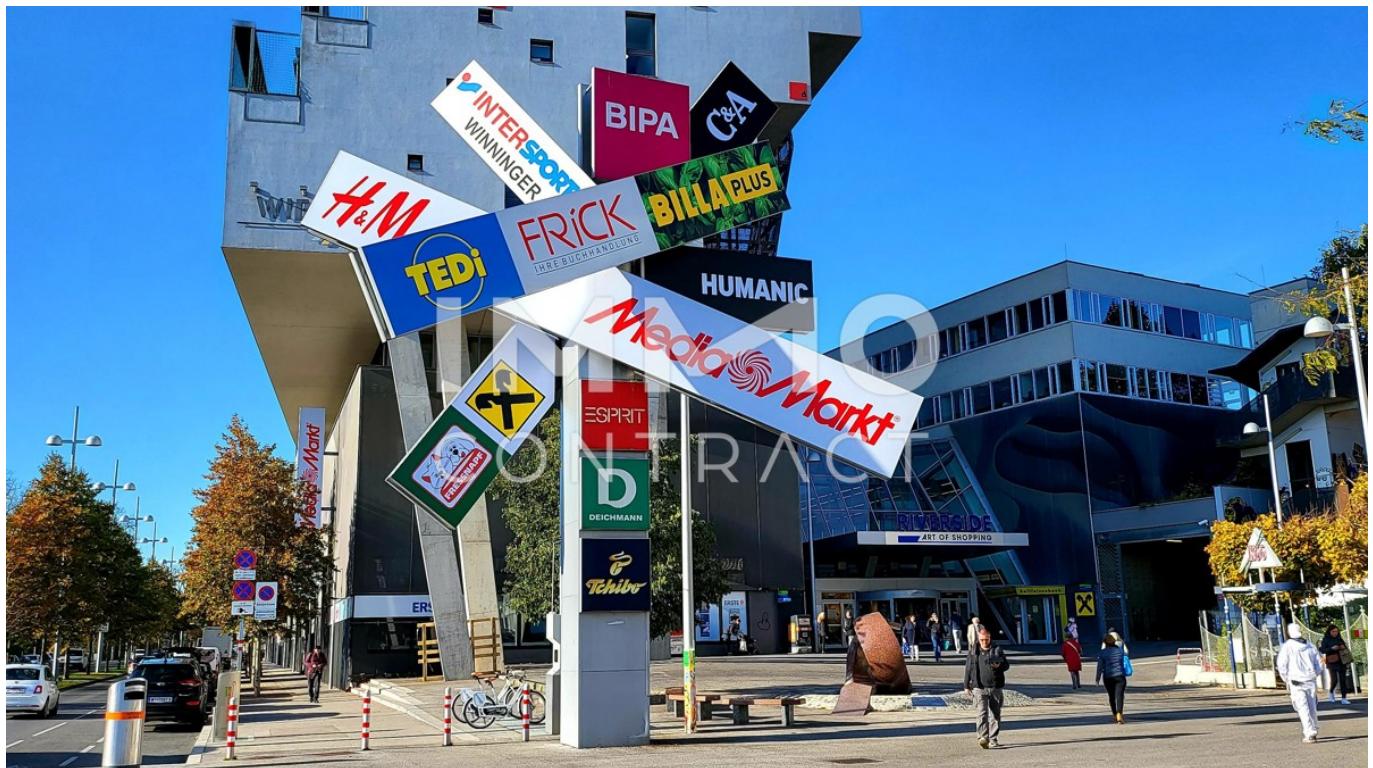
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 004366460008134  
H 004366460008134

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







LAGE TOP 31 | HAUS D



## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in top Lage – Urbaner Lifestyle trifft auf Komfort

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung bietet alles für modernes Wohnen in einer ausgezeichneten Lage. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine entspannte Atmosphäre – perfekt für Singles oder Paare, die den urbanen Lifestyle lieben. Offene Wohnküche: Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnzimmer ein und schafft einen großzügigen, lichtdurchfluteten Raum, der zum Kochen und Verweilen einlädt. Gemütliches Schlafzimmer: Das Schlafzimmer bietet eine ruhige Oase zum Entspannen und Schlafen – ideal für erholsame Nächte. Balkon: Genießen Sie die frische Luft und entspannte Stunden auf dem Balkon, der zusätzliches Platzangebot bietet und den urbanen Lifestyle perfekt ergänzt. Stilvolles Bad: Das elegante Badezimmer ist modern und funktional zugleich, mit hochwertigen Materialien und einem angenehmen Design, das zum Wohlfühlen einlädt. Tolle Lage: Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage, die Ihnen schnellen Zugang zu sämtlichen Annehmlichkeiten des Stadtlebens bietet. Ein ideales Zuhause für alle, die Stil und Komfort schätzen.

City Garden: Ihr neuer Wohnraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach. Am Rosenhügel entsteht ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, historische Details und eine nachhaltige Lebensweise harmonisch miteinander verbindet. Das Ensemble umfasst vier stilvolle Neubauten und ein liebevoll revitalisiertes Bestandsgebäude, das mit seinem besonderen Charme begeistert. Mit insgesamt 130 Wohnungen, die von einem bis fünf Zimmern reichen, bietet das Projekt eine Vielzahl an Wohnlösungen – vom kompakten Rückzugsort bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten und sorgt so für Lebensqualität in jeder Lebensphase. Für Komfort sorgen eine Tiefgarage mit direkten Liftfahrten zu den Gebäuden, Stellplätze für PKWs und Motorräder (teilweise mit E-Ladestationen) sowie moderne Gemeinschaftsräume wie ein Paktraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Die großzügig gestalteten Außenflächen mit Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein. Das historische Bestandsgebäude, eine ehemalige Kleinbahnhofsfabrik, wird mit viel Feingefühl revitalisiert. Die großzügigen Raumhöhen von etwa drei Metern, kombiniert mit eindrucksvollen Fensterfronten, schaffen eine außergewöhnliche Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Neben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen entstehen hier stilvolle Dachgeschoss-Maisonetten und flexible Gewerbeböden, die modernen Anforderungen gerecht werden. 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 2027 geplant. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.