

**Das Vivara! Familienfreundlich, modern, provisionsfrei**



Projekt von Dachterrasse

**Objektnummer: 131239\_02**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	425.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

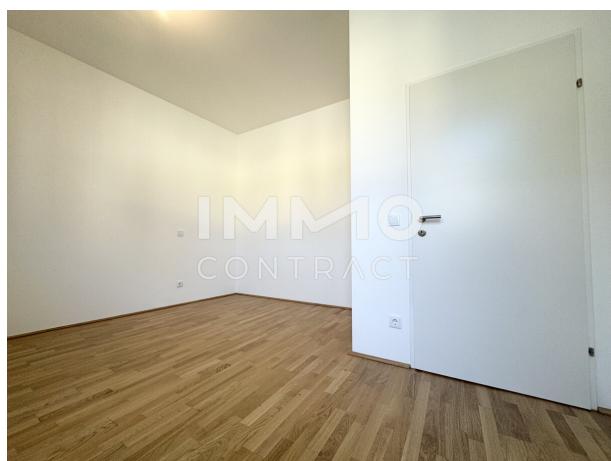


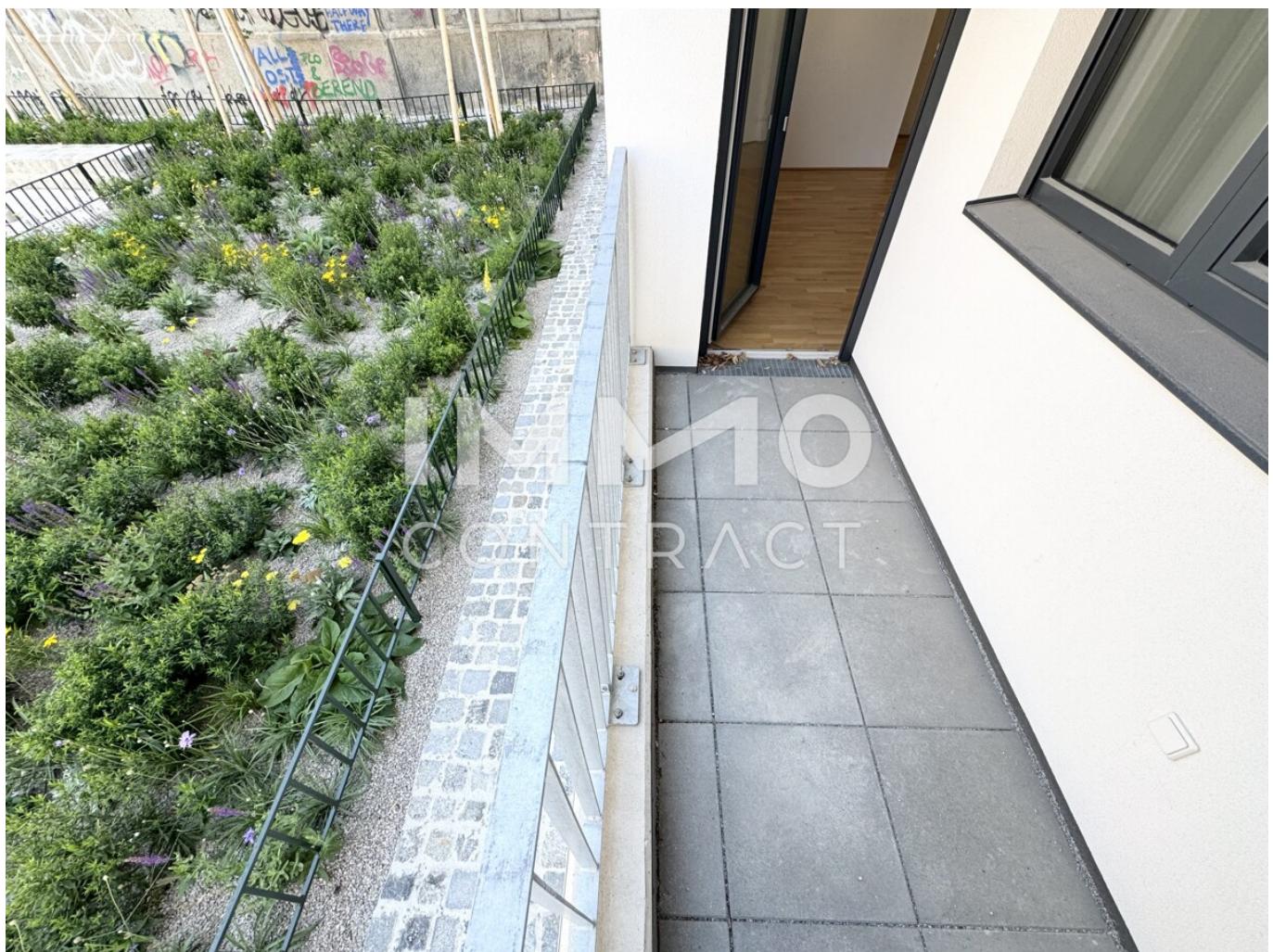
**Julian Pelzmann**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

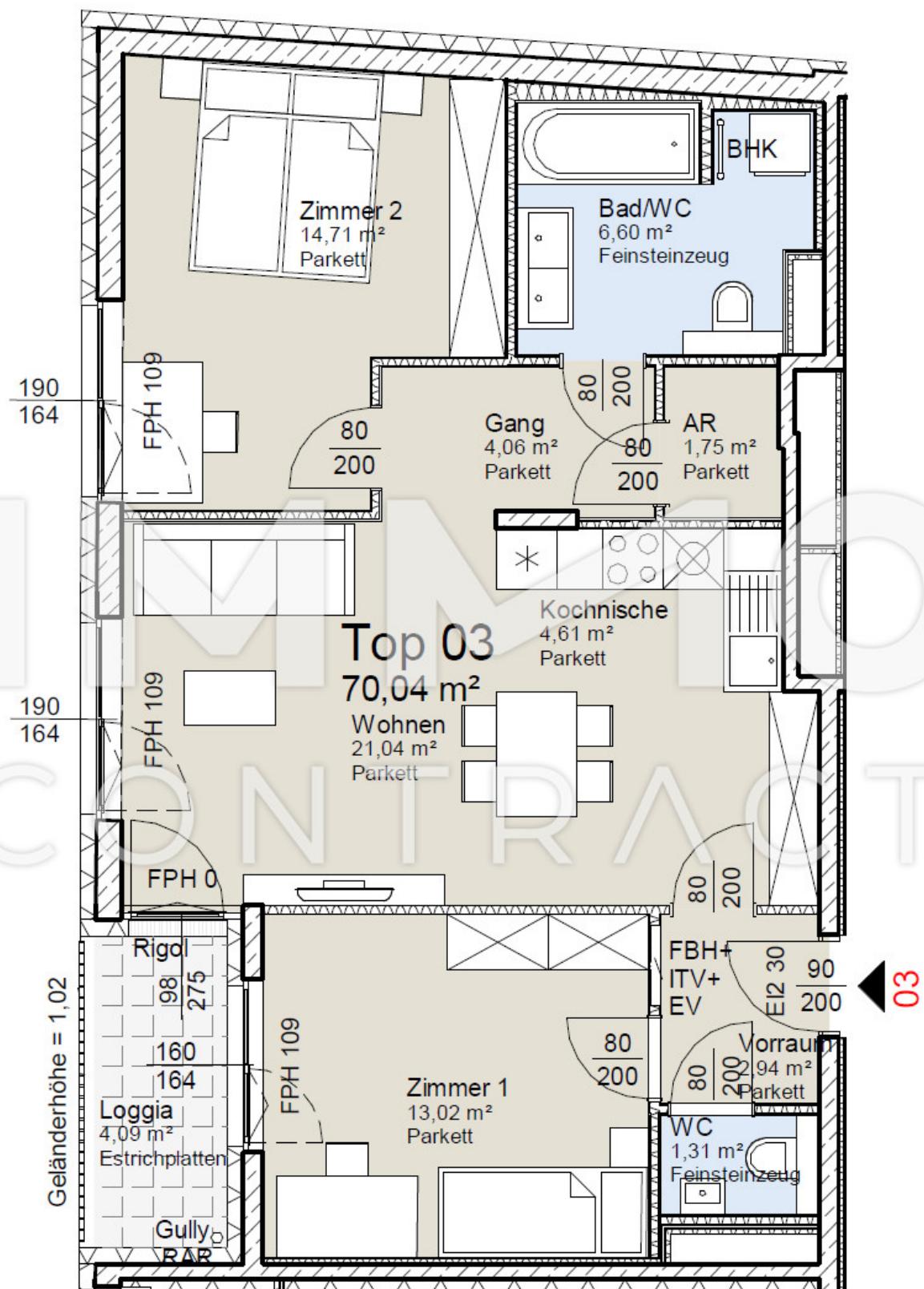
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Ihr neues Familiennest! Diese durchdacht geschnittene Wohnung im Erdgeschoß verbindet Funktionalität mit gemütlichem Wohngefühl – perfekt für Familien, die sich nach Raum, Licht und Lebensqualität sehnen. Der zentrale Treffpunkt des Alltags ist die offene Wohnküche: Hier wird gekocht, gelacht, gespielt und gemeinsam Zeit verbracht. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und macht Kochen zum Teil des Familienlebens. Vom Wohnzimmer aus geht es direkt auf die Loggia – ein herrlicher Platz für das Frühstück an der frischen Luft oder einen entspannten Ausklang des Tages. Dank der Erdgeschoßlage ist sie auch ideal für kleine Kinder oder entspannte Stunden im Grünen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsraum – eines für die Eltern, eines für den Nachwuchs oder ganz nach Bedarf. Helle Räume und eine gute Raumaufteilung sorgen dafür, dass sich jedes Familienmitglied wohlfühlen kann. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für ein entspanntes Schaumbad oder das abendliche Badevergnügen mit den Kleinen. Zwei WCs – eines davon separat – sorgen im Familienalltag für extra Komfort. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot – ideal für Staubsauger, Vorräte oder alles, was im Alltag schnell zur Hand, aber gut verstaut sein soll. Dieses Zuhause bietet alles, was eine Familie braucht: durchdachte Räume, eine kinderfreundliche Erdgeschoßlage und ein Wohlfühlambiente, das jeden Tag ein bisschen schöner macht.