

NEU: Gemütliche Vierzimmer-Wohnung mit Eigengarten - Wohnen am Park



Herbst Hof Abend Detail 3

Objektnummer: 131596_35

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	91,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	18,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	621.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



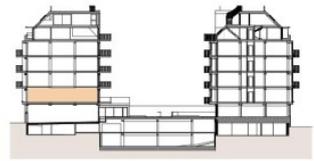
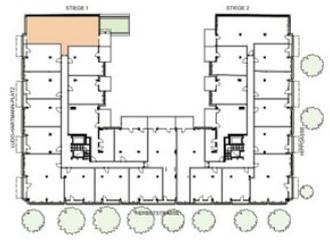
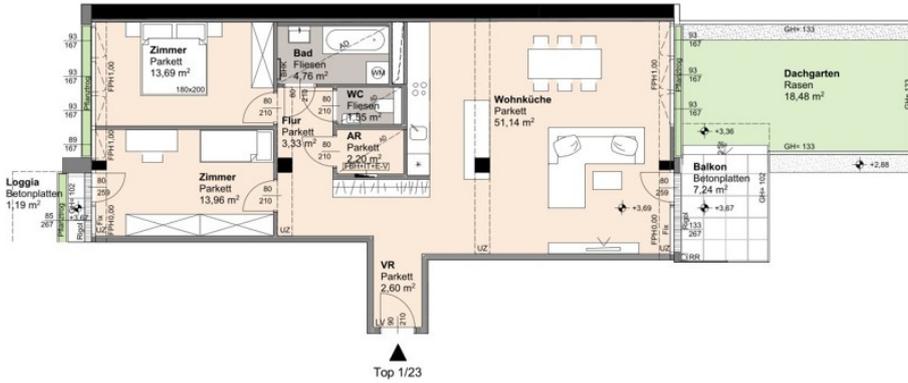
Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 004366460008202







Top 23 Variante 2 Stiege 1

1. OBERGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 94,42 m ²
Loggia	ca. 1,19 m ²
Balkon	ca. 7,24 m ²
Garten	ca. 18,48 m ²
ER	ca. 2,54 m ²
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m

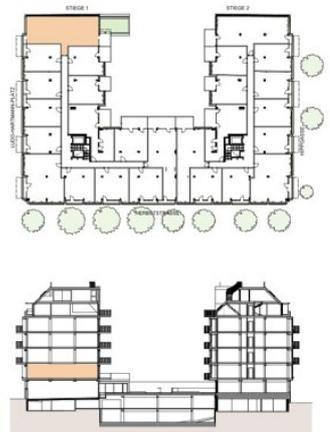
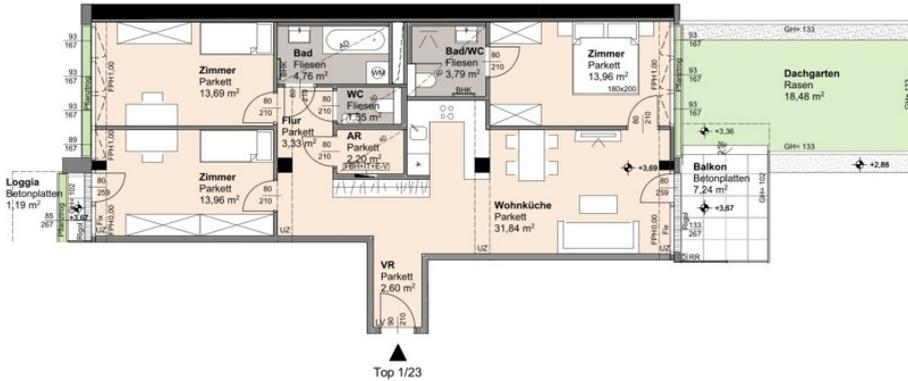


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiteres Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BAK Badkammerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroverteiler
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertigparapethöhe (33cm Türschwelle)
- RR Regenrinne
- RH Raumhöhe
- GH Geständerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



M 1:125 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/23 (V) | 05.06.2025



Top 23	Stiege 1
1. OBERGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 92,87 m ²
Loggia	ca. 1,19 m ²
Balkon	ca. 7,24 m ²
Garten	ca. 18,48 m ²
ER	ca. 2,54 m
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BRK Badzimmereheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroverteiler
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertigparapethöhe (33cm Türschwelle)
- RR Regenrinne
- RH Raumhöhe
- GH Geländehöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



M 1:125 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/23 | 05.06.2025



Objektbeschreibung

WOHNEN AM PARK – Urbanes Leben mit Grünblick In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m² bis 130 m² bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause. Ob kompakte Apartments für Singles, Anleger und Vorsorgemodelle oder großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Paare und Familien – hier trifft durchdachte Architektur auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Fast alle Einheiten punkten mit privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – perfekt, um die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Ein gepflegter, begrünter Innenhof, ein Kleinkinderspielplatz sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume bieten zusätzlichen Raum für Begegnung, Spiel und Erholung. Ein Gemeinschaftsraum lädt zu nachbarschaftlichem Miteinander ein. Für höchsten Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage – bequem und barrierefrei gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in Ihr neues Zuhause. Geplante Fertigstellung: 2027 – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.