

**Preis jetzt sichern: Wohnglück neben der U6 - 3 Zimmer  
Gartenwohnung für Genießer - NEU**



4K\_Herbststraße\_cam06\_evening

**Objektnummer: 131596\_22**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	73,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	443.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3% zzgl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

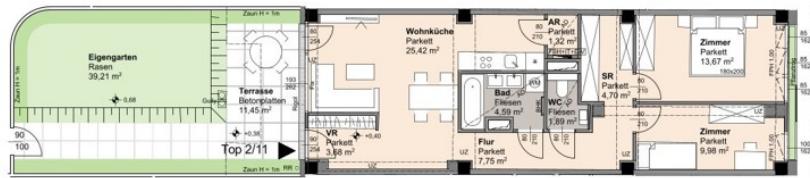
H 004366460008196



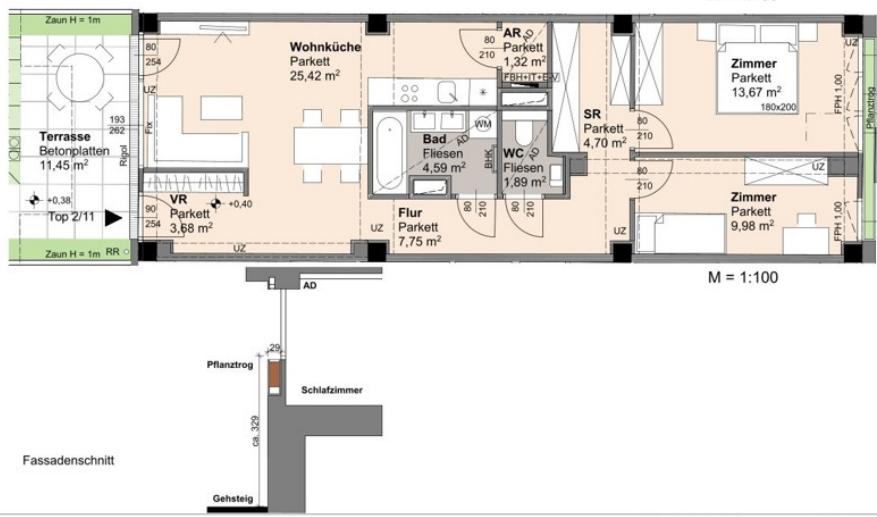


## HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



M = 1:150



M = 1:100

Fassadenschnitt



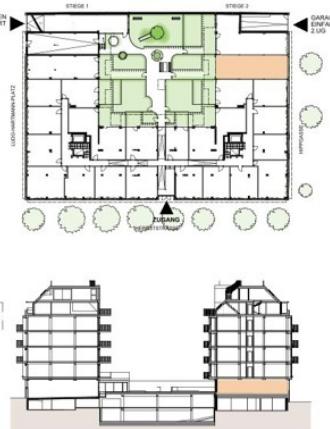
**pgood**  
PRAESCHI-GOODARD  
ARCHITECTURE + DESIGN

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 Potenien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abstellraum  
AR Abgehängte Decke  
BHK Badezimmerheizkörper  
WM Waschmaschine  
UZ Unterzug  
EV Elektroventilator  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leerenrohrung für autom. Türöffner

FPM Fertigparapetmaße  
(130cm Tischhöhe)

RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
OH Oberhandlungsfläche  
SR Schrankraum  
VR Vorräum  
TA Taster für autom. Türöffner



Top 11

Stiege 2

ERDGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnnutzfläche

ca. 73,00 m<sup>2</sup>

Gartenterrasse

ca. 11,45 m<sup>2</sup>

Garten

ca. 39,21 m<sup>2</sup>

ER

ca. 1,35 m<sup>2</sup>

Raumhöhe

ca. 2,75 m

Raumhöhe Unterzug

ca. 2,62 m

Raumhöhe A.D.

ca. 2,60 m

0 1 2 3 4 5m



M:1:150 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/11 19.05.2025

M:1:100

## 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 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause. Ob kompakte Apartments für Singles, Anleger und Vorsorgemodele 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! NEBENKOSTEN Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an ARNOLD Rechtsanwälte GmbH, Stoß im Himmel 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.