

## 2 Zimmer kompakt & cozy: U6 Burggasse - WOHNEN AM PARK - Urban & Grün



Herbst Balkon

**Objektnummer: 131596\_89**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	40,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	326.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

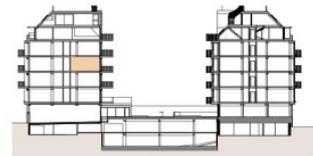
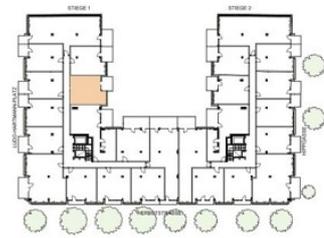
H 004366460008196





# HERBSTSTRASSE 6-10

## A-1160 WIEN



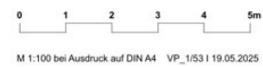
### Top 53 Stiege 1

3. OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 45,26 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,27 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 3,36 m <sup>2</sup>
ER	ca. 2,11 m <sup>2</sup>
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. Unverändliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

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



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_1/53 | 19.05.2025

## 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 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> 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.