# Entzückendes Studio mit Grünblick, Neubau-Erstbezug

Innenhof

**Objektnummer: 131596_1**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1972 |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Wohnfläche:** | 110,59 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 52,40 m² |
| **Keller:** | 2,37 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 22,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 726.900,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

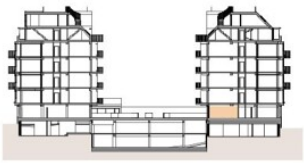
**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H 004366460008102

# HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



## Top 02 Variante 2 Stiege 2

ERDGESCHOSS 4 ZIMMER

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | ca. 110,59 m² |
| Gartenterrasse | ca. 30,72 m² |
| Garten | ca. 52,40 m² |
| ER | ca. 2,37 m² |
| Raumhöhe | ca. 2,75 m |
| Raumhöhe Unterzug | ca. 2,62 m |
| Raumhöhe A.D. | ca. 2,60 m |

pgood ERASCHL GOODMAN ARCHITEKTEN ZT-GMBH

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | FPH | Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle) |
| AR | Abstellraum | RR | Regenfallrohr |
| BHK | Badezimmerheizkörper | RH | Raumhöhe |
| WM | Waschmaschine | GH | Geländerhöhe |
| UZ | Unterzug | SR | Schrankraum |
| EV | Elektroverteiler | VR | Vorraum |
| FBHV | Fussbodenheizungsverteiler | TA | Taster für autom.Türöffner |
| LV | Leerverrohrung für autom.Türöffner | | |

0 1 2 3 4 5m

M 1:125 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_2/02 (V) I 19.05.2025

N

# 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: 2028 – 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 BGBI. 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.