

**Dachgeschoßwohntraum! 3 Zimmer und Blick in den ruhig  
gelegenen Innenhof!**



Top 2.61 Wohnbereich

**Objektnummer: 131596\_143**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	67,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	560.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

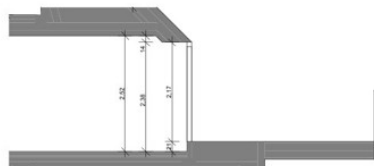
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 004366460008102

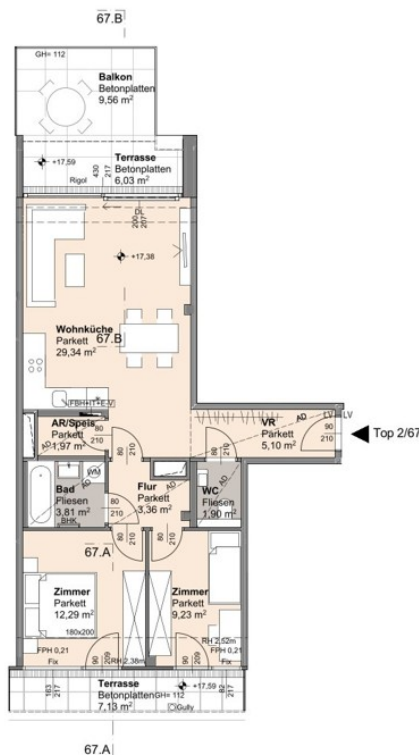








**Schnitt 2/67 A**



The floor plan shows a building with two main wings, Wing 1 and Wing 2, connected by a central corridor. Wing 1 is on the left and Wing 2 is on the right. The central corridor is highlighted in orange. The plan includes various rooms, including offices, a reception area, and a parking lot. Dimensions are provided for the overall building and individual rooms. The plan also shows the location of the building relative to the street and the surrounding area.



## Stiege 2

## 3 ZIMMER

ca. 67.00 m<sup>2</sup>

ca. 9.56 m<sup>2</sup>

ca. 13,16 m<sup>2</sup>

ca. 2,28 m<sup>2</sup>

ca. 2,52 m

ca. 2,27 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 Rohmaße 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. Unverändliche Planköche, Druckhefizer, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BHK	Badezimmerheizkörper
WM	Waschmaschine
UZ	Unterzug
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapethöhe  
(±3cm Türschwelle)  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
GH Geländerhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum  
TA Taster für autom. Türöffner



M 1:125 bei Ausdruck auf DIN A4 VP 2/67 | 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: 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 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.