

**2 Zimmer, Balkon und ein gutes Gewissen –  
Nachhaltigkeit, die sich sehen lässt!**



Visu\_Gartenwohnung

**Objektnummer: 1939/162233**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,38 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	335.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

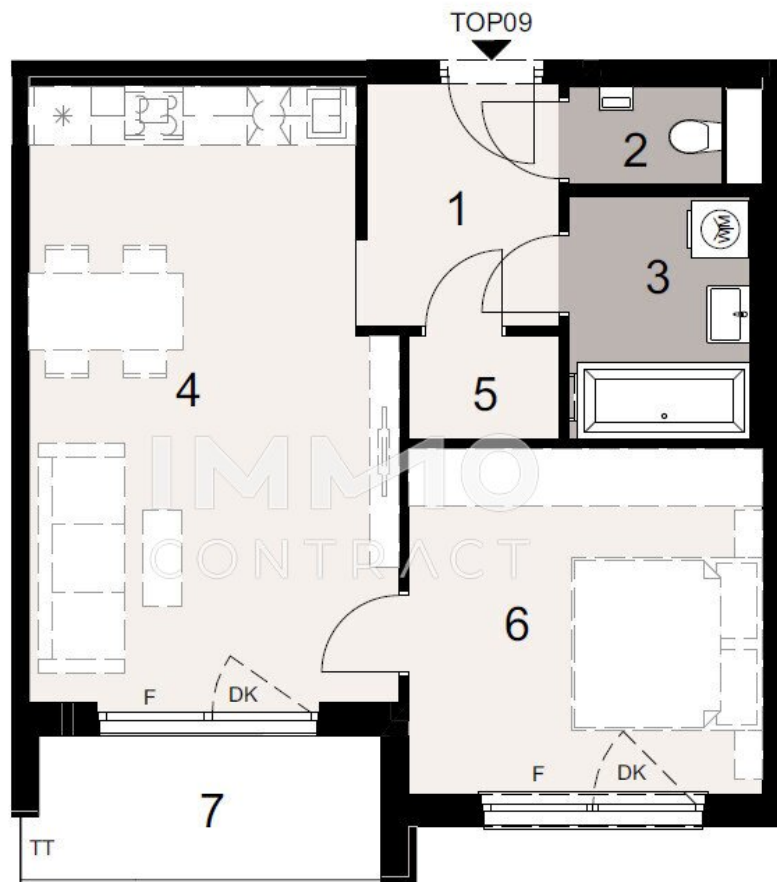
T +43 664 6000 8409  
H +43 664 6000 8409

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

Hier entsteht Ihr neuer Lieblingsort

Stellen Sie sich vor: Die Sonne sinkt langsam am Horizont, Sie treten auf Ihren westseitigen Balkon und genießen den Abend mit einem Glas Wein – in Ihrer neuen, großzügigen 2-Zimmer-Wohnung, die derzeit für Sie entsteht.

In dieser hochwertigen Neubauanlage verschmelzen moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und wohnliches Ambiente zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt. Der offene Wohn- und Essbereich mit geplanter Wohnküche schafft Raum für gemeinsames Kochen, Lachen und Leben.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Schrank – ideal, um zur Ruhe zu kommen. Im stilvollen Badezimmer mit Badewanne wird Entspannung großgeschrieben, und das separate Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Kellerabteil im Eigentum gehört selbstverständlich dazu und bietet wertvollen Stauraum.

Diese moderne Wohnanlage überzeugt durch hochwertige Ausstattung, nachhaltige Bauweise und zeitloses Design – ein Zuhause, das nicht nur heute begeistert, sondern auch in Zukunft Wertbeständigkeit verspricht.

Hier entsteht Raum für neue Geschichten – vielleicht schon bald Ihre eigene.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap