

**Provisionsfrei! Moderne und lichtdurchflutete Wohnung
mit 2 Terrassen!**



Projekt (Übersicht)

Objektnummer: 1939/163583

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

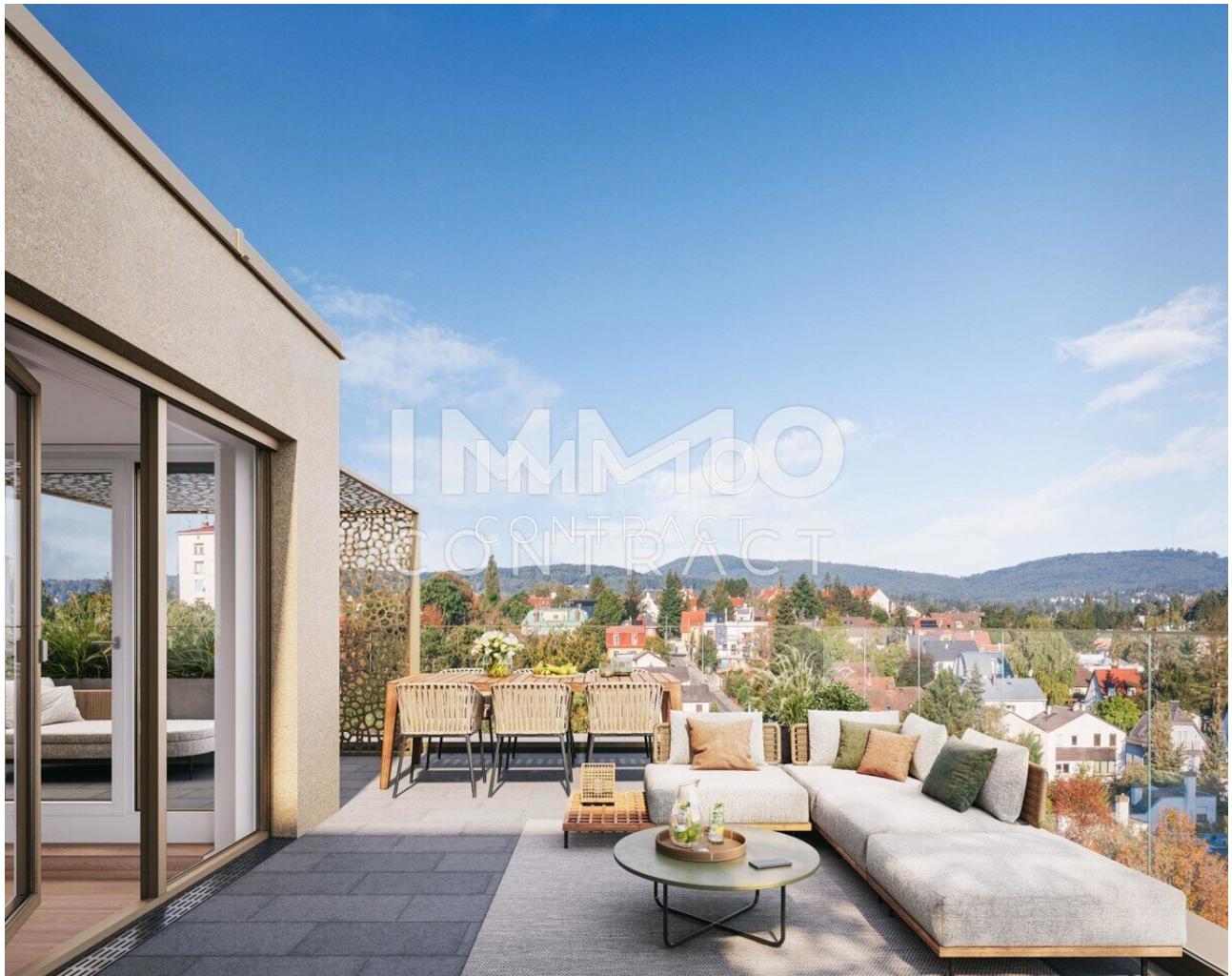


Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134







LAGE TOP 10 | HAUS E



Objektbeschreibung

Traumhaft schöne 3 Zimmerwohnung mit idealer Ausrichtung! Die beiden Schlafzimmer sind Nordseitig und bieten somit den ganzen Tag über die gleichen Lichtverhältnisse. Auch ist es im Sommer nicht so heiß und ermöglicht angenehmes Schlafen.

Die Wohnküche mit der größeren Terrasse ist südseitig ausgerichtet. Genussvolle Sonnenstunden sind somit garantiert.

Für Komfort sorgen eine Tiefgarage mit direkten Liftfahrten zu den Gebäuden, Stellplätze für PKWs und Motorräder (teilweise mit E-Ladestationen) sowie moderne Gemeinschaftsräume wie ein Paketraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Die großzügig gestalteten Außenflächen mit Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Das historische Bestandsgebäude, eine ehemalige Kleinbahnfabrik, wird mit viel Feingefühl revitalisiert. Die großzügigen Raumhöhen von etwa drei Metern, kombiniert mit eindrucksvollen Fensterfronten, schaffen eine außergewöhnliche Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Neben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen entstehen hier stilvolle Dachgeschoss-Maisonetten und flexible Gewerbeflächen, die modernen Anforderungen gerecht werden.

Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO₂-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

Die Fertigstellung ist für ca. Herbst 2027 geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap