

**Erstbezug in Ruhelage: Energieeffiziente 60
m²-DG-Wohnung mit Kühlung – 2 Monate mietfrei**



IMG_8271

Objektnummer: 127051_53

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	59,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.148,99 €
Kaltmiete (netto)	924,94 €
Kaltmiete	1.017,43 €
Betriebskosten:	119,60 €

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

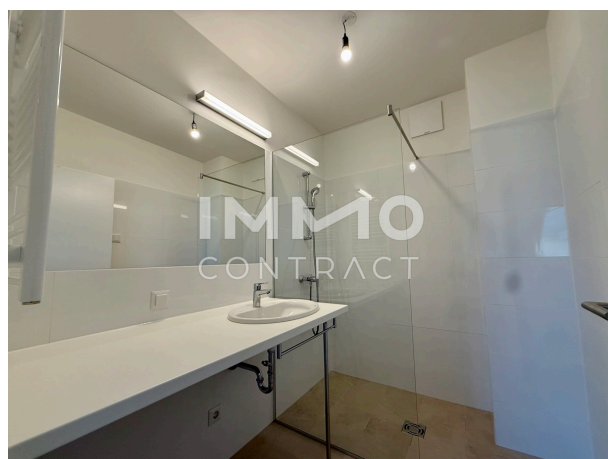
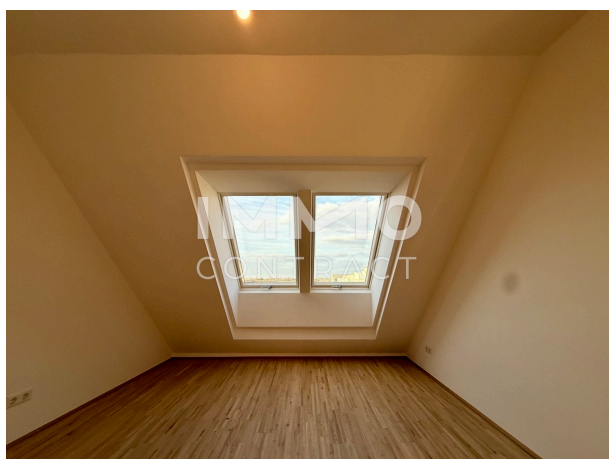
Schnirchgasse 17
1030 Wien

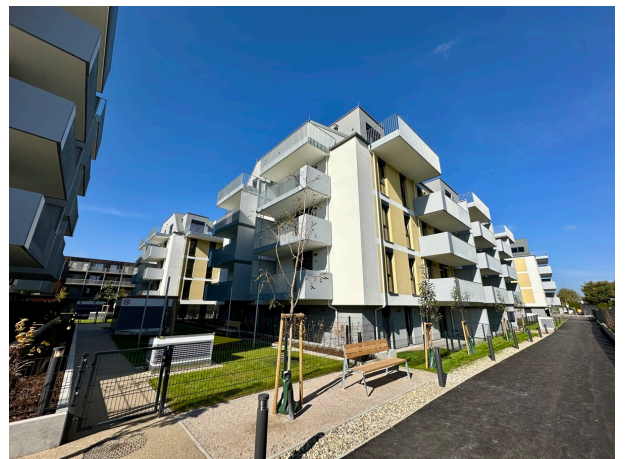
T 004366460008409

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

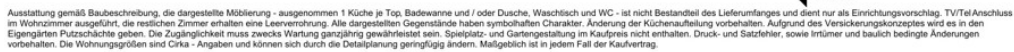












Frühlings
AKTION
erstes Monat
mietfrei

Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Wohntraum mit Balkon – Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit 59,97 m² + 7,12 m² Freifläche In ruhiger Grünlage und dennoch perfekt angebunden präsentiert sich diese helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung als modernes Zuhause für Singles und Paare, die Wert auf Qualität, Komfort und effiziente Energietechnik legen. Top 53 überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine großzügige Wohnküche und einen sonnigen Balkon mit 7,12 m² – ein idealer Ort für entspanntes Frühstück oder Abendstunden im Freien. Der offen gestaltete Wohnbereich (24,77 m²) bietet viel Raum für Wohnen, Essen und Kochen. Großflächige Fensterflächen schaffen ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente und öffnen den Blick ins Freie. Die moderne Küche mit Miele-Geräten fügt sich harmonisch in den Raum ein. Das Schlafzimmer (12,97 m²) ist klar geschnitten und lässt sich ideal möblieren. Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Verfliesung und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC sorgen für optimalen Wohnkomfort. Praktische Nebenräume – Vorraum, Abstellraum und zusätzlicher Stauraum im Gang – runden das Angebot ab. Dank Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlagen genießen Sie zeitgemäße, energieeffiziente Heiz- und Kühlsysteme mit niedrigen Betriebskosten. Highlights dieser Wohnung:

- 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit optimalem Grundriss • 59,97 m² Wohnfläche + 7,12 m² Balkon • Großzügige Wohnküche (24,77 m²) • Geräumiges Schlafzimmer (12,97 m²) • Modernes Bad + separates WC • Abstellraum & sehr guter Stauraum • Hochwertige Materialien & Miele-Geräte • Dachgeschossflair mit angenehmen Raumhöhen • Außenjalousien • Erstbezug Gebäude & Umgebung: • 293 freifinanzierte Neubauwohnungen • Nachhaltige Luftwärmepumpe & PV-Anlagen • Hauseigene Tiefgarage (optional Stellplätze) • Kinder- & Jugendspielplätze, Grünanlagen • U2 „Hausfeldstraße“ & S-Bahn „Aspern Nord“ in ca. 10 Minuten • Bus 95A, 97A, N24 direkt vor der Haustür • Ruhige, familienfreundliche Wohnlage im Entwicklungsgebiet Podhagskygasse