

**Provisionsfrei! Kein direktes Gegenüber! Balkonwohnung  
mit Grünblick!**



Maximilian Balkon

**Objektnummer: 121615**

**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 / Penzing
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	60,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	422.432,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 004366460008134

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















## Objektbeschreibung

Ein Ort zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen. Kein direktes Gegenüber! Schon beim Betreten spüren Sie das durchdachte Raumgefühl: Ein gut geschnittenes Vorzimmer führt Sie direkt in die offene Wohnküche, die dank ihrer südwestlichen Ausrichtung im Tageslicht erstrahlt. Hier fließen Kochen, Leben und Entspannen harmonisch ineinander – besonders dann, wenn Sie vom Wohnzimmer aus direkt auf den großzügigen Balkon mit Grünblick treten. Der Blick reicht über die darunterliegenden Gärten bis hin zu den benachbarten Villen – ein kleines Paradies mitten im Alltag. Zwei Schlafzimmer bieten Raum für Rückzug oder Kreativität – ganz wie Sie es brauchen. Die Fußbodenheizung, in jedem Raum separat steuerbar, sorgt dabei für ein behagliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Weitere Highlights, die überzeugen: ? Großzügiger Balkon für entspannte Abende und Ihre grüne Oase ? Kellerabteil im Eigentum ? Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz im Haus ? Barrierefreier Zugang dank Lift ? Schlüsselfertige Übergabe ? Heizen mit Wärmepumpe – nachhaltig, effizient und modern ? Photovoltaikanlage am Gebäude – für eine zukunftsorientierte Energieversorgung ? Optionaler KFZ-Stellplatz (Kaufpreis € 25.000) Diese Wohnung ist ideal für Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Singles, die naturnah leben möchten – ohne auf die Vorteile der Stadt zu verzichten. Hier verbindet sich Ruhe mit Lebensqualität, Natur mit Komfort, Stil mit Nachhaltigkeit. Einziehen und wohlfühlen – so beginnt Ihr neues Kapitel. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!