

# Höchster Wohnkomfort in Top Lage! Fertigstellung Q1 2026



Symbolbild Schlafzimmer

**Objektnummer: 6430/46**

**Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 18,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

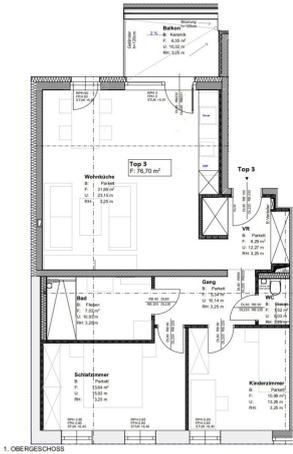
**Thomas Raminger**

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH  
Währinger Straße 174 / 10-11  
1180 Wien

T +43 660 4813173

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Refugium an der Grenze zum 18ten Bezirk! Dieses außergewöhnlichen freifinanzierte Wohnbauprojekt, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen und gleichzeitig Ruhe und Weitblick zu erleben. Beim Projekt handelt es sich um eine Aufstockung eines schönen Zinshauses, welches nach den neusten Standards kernsaniert wird. Neben thermischer Sanierung, werden Luftwärmepumpen errichtet welche über Betonkernaktivierung für ein angenehmes Raumklima sowohl im Winter als auch im Sommer sorgen.

Diese 3 Zimmerwohnung ist ein wahres Juwel. Sie bietet nicht nur einen großzügigen Wohnbereich, sondern auch eine wunderschönen Balkon in den ruhigen Innenhof. Hier einige der Highlights dieser Immobilie:

- Geräumiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur
- Großzügiger Balkon direkt vom Wohnbereich begehbar
- Modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- Parkettböden
- Betonkernaktivierung - Heiz-/Kühldecke für ein angenehmes Ambiente
- Luft-/Wasserpumpe (heizen/kühlen)

### Raumaufteilung:

- 1x Wohn-/Essbereich

- 2 x Zimmer
- 1 x WC
- 1 x Badezimmer
- 1 x Balkon

**Folgende Einheiten sind verfügbar:**

Einheit	Stockwerk	Anz. Zimmer	WNFL	Freifläche	Kaufpreis
Top 1 (Büro)	EG	2	69,82m <sup>2</sup>		reserviert
Top 2	EG	2	42,55m <sup>2</sup>		-
Top 3	1.OG	3	76,70m <sup>2</sup>	6,29m <sup>2</sup>	€ 499.000,-
Top 4	1.OG	3	75,67m <sup>2</sup>	7,46m <sup>2</sup>	€ 499.000,-
Top 5	2.OG	3	76,66m <sup>2</sup>	6,29m <sup>2</sup>	€ 549.000,-
Top 6	2.OG	3	76,48m <sup>2</sup>	6,29m <sup>2</sup>	reserviert
Top 7	3.OG	3	78,20m <sup>2</sup>	6,29m <sup>2</sup>	reserviert
Top 8	3.OG	3	78,02m <sup>2</sup>	6,29m <sup>2</sup>	€ 599.000,-
Top 9	DG	4	125,09m <sup>2</sup>	100,07m <sup>2</sup>	€ 1.259.000,-

Dieses außergewöhnliche Wohnbauprojekt erfüllt höchste Ansprüche und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Käuferprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt..

Mit freundlichen Grüßen

Akad. FDL.

**Thomas Raminger**

Geschäftsführer

## **VIVU Financial Consulting Group**

eine Initiative der BAG Consulting GmbH

Währinger Straße 174/10-11

1180 Wien

T: +43 660 48 13 173

E: office@vivu.at

W: www.vivu.at

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap