

## Ihr neues Zuhause erwartet Sie – moderner Komfort in urbaner Umgebung



**Objektnummer: 82701**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	211.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erwartet Sie – moderner Komfort in urbaner Umgebung

### Das Projekt:

Willkommen in einer exklusiven Wohnhausanlage, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau bietet. Es erwarten Sie 79 einladende Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 30m<sup>2</sup> bis 75m<sup>2</sup>. Die Wohnungen überzeugen durch ihre Raumaufteilung und zahlreiche private Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten. Hier finden Singles, Paare und Familien ihr ideales Zuhause.

- 79 Wohnungen mit Freiflächen wie Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen zwischen 30m<sup>2</sup> und 75m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Personenaufzug

### Die Ausstattung:

Die Wohnungen beeindrucken durch eine stilvolle und hochwertige Ausstattung, die sowohl ästhetischen als auch funktionalen Ansprüchen gerecht wird.

- Parkettboden in Eiche-Optik
- Hochwertige Badezimmersausstattung

- Außenliegender Sonnenschutz

### **Die Lage:**

Umgeben von Grünflächen und einer freundlichen Nachbarschaft, bietet die Umgebung zahlreiche Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bus 92 A, der direkt zur U2-Bahn-Linie führt.

**Fertigstellung:** 4. Quartal 2026

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

Die Betriebskosten werden von der zuständigen Hausverwaltung nachgereicht.

### **Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.