

**Provisionsfrei! Einzigartiges Ambiente mit hohen Decken
und Balkon! Eine echte Rarität**



Bestand

Objektnummer: 129174_65

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	127,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	799.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H +43 664 6000 8134

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

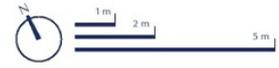








LAGE TOP 01 | HAUS C



Objektbeschreibung

Diese einzigartige Wohnung vereint modernen Lifestyle mit einem großzügigen Raumangebot und bietet durch ihre hohen Decken ein besonders offenes, luftiges Wohngefühl. Perfekt für Familien, die viel Platz und Komfort suchen. Hohe Decken und großzügiges Raumgefühl: Die hohen Decken verleihen der Wohnung ein außergewöhnliches, weites Raumgefühl, das für eine angenehme und helle Atmosphäre sorgt. Offene Wohnküche: Die offene, moderne Wohnküche ist der zentrale Raum und lädt zu gemeinsamen Momenten mit Familie und Freunden ein. Sie ist großzügig geschnitten und bestens ausgestattet. Drei Schlafzimmer: Mit drei geräumigen Schlafzimmern bietet diese Wohnung viel Platz für die ganze Familie – ideal für Kinderzimmer, Arbeitsräume oder Gästezimmer. Familienglück: Die Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für Familien, die modernen Komfort mit ausreichend Platz und Flexibilität suchen. Modern und stilvoll: Die geschmackvolle Ausstattung und das durchdachte Design schaffen ein harmonisches Ambiente, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – ideal für Familien, die großzügiges Wohnen und einen modernen Lifestyle genießen möchten. City Garden: Ihr neuer Wohntraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach Am Rosenhügel entsteht ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, historische Details und eine nachhaltige Lebensweise harmonisch miteinander verbindet. Das Ensemble umfasst vier stilvolle Neubauten und ein liebevoll revitalisiertes Bestandsgebäude, das mit seinem besonderen Charme begeistert. Mit insgesamt 130 Wohnungen, die von einem bis fünf Zimmern reichen, bietet das Projekt eine Vielzahl an Wohnlösungen – vom kompakten Rückzugsort bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten und sorgt so für Lebensqualität in jeder Lebensphase. 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 2027 geplant. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.