

**Perfekte Starterwohnung mit 2 Zimmern und hochwertiger  
Ausstattung!**



IMG\_2025

**Objektnummer: 127527\_7**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	58,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	321.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 0664 6000 8102







# HOLETSCHEKGASSE 61

1.OG TOP 7



## Holetschekgasse 61 1.OG Top 7

Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>
Balkon	10,30 m <sup>2</sup>

Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.  
Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil  
des Kaufgegenstandes.  
Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Für Einbaumöbel Nachmaße nehmen.  
Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Exklusive Wohnanlage im 21. Bezirk - Ruheoase im Grünen Willkommen zu unserem neuesten Wohnprojekt im idyllischen 21. Bezirk von Wien. In einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage entsteht eine exklusive Wohnanlage mit insgesamt 12 hochwertigen Wohnungen. Dieses Projekt vereint modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieeffizienz und eleganter Ausstattung. Unsere Wohnanlage bietet eine Vielfalt an Wohnungsoptionen, die unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht werden. Erdgeschosswohnungen mit Garten: Ideal für Familien und Gartenliebhaber, bieten diese Einheiten großzügige Grünflächen zum Entspannen und Spielen. Obergeschosswohnungen, sowie DG-Wohnungen mit Balkonen: Genießen Sie die Ruhe und entspannen Sie auf Ihrem privaten Balkon nach einem langem Arbeitstag. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stehen bei diesem Projekt im Mittelpunkt. Ausgestattet mit einer modernen Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, profitieren Sie von niedrigeren Betriebskosten und einem umweltfreundlichen Lebensstil. Diese Technologien sorgen für eine effiziente Wärmeversorgung und Stromerzeugung, was den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck erheblich reduziert. Es besteht die Möglichkeit einen von 7 Tiefgaragenplätzen um 35.000€ zu erwerben. Das Projekt im Überblick: - 12 exklusive Eigentumswohnungen - Wohnungsgrößen zwischen 42m<sup>2</sup> - 78m<sup>2</sup> - 2-4 Zimmer Wohnungen - jede Wohnung verfügt über Freiflächen - 7 Tiefgaragenplätze Ausstattungshighlights: - hochwertiger Fischgrätparkett und Feinsteinzeug - flächenbündige Türen mit einer Durchgangslichte wie im Altbau - hochmoderne Luftwärmepumpe - elektrische Außenjalousien - Klimaanlagevorbereitung in den DG Wohnungen Fazit Dieses Projekt im 21. Bezirk bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Komfort und Nachhaltigkeit. Ob Sie die Ruhe Ihres eigenen Gartens genießen oder auf Ihrem Balkon entspannen möchten, hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause. Hochwertige Materialien und energieeffiziente Technologien sorgen für ein angenehmes Wohnklima und tragen gleichzeitig zum Schutz unserer Umwelt bei. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Erleben Sie selbst den Charme und die Qualität dieses einzigartigen Wohnprojekts im 21. Bezirk von Wien. Es handelt sich bei dem angegebenen Preis um den Netto-Anlegerpreis zzgl. 20% USt. Wir weisen gemäß § 5 MaklerG auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin.