

Inserat ID: 177241

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 429000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 91.05m²

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss: 4-Zimmer mit großzügiger Terrasse



91m²??? lichtdurchflutete Maisonette im Dachgeschoss???? - 4 Zimmer mit Balkon, in 1100 Wien zu kaufen !

Diese moderne, lichtdurchflutete Wohnung liegt in einer zentralen, aber ruhigen Lage im 10. Wiener Bezirk, nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof und der Innenstadt entfernt. Mit 91,05 m² Wohnfläche und 4 Zimmern bietet sie Privatsphäre und Komfort für Familien, Paare oder Singles. Besonders hervorzuheben ist der nach Südwesten ausgerichtete Balkon mit etwa 8 m², auf dem Sie herrliche Sonnenuntergänge und einen freien Blick über die Dächer Wiens genießen können. Das top ausgestattete Zuhause beeindruckt mit hochwertigem Parkett und stilvollen Fliesen. Ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und eine separate Toilette sorgen für zusätzlichen

Komfort.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Hauptbahnhof) sind Sie perfekt vernetzt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe, was die Lage besonders attraktiv macht.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen ? vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie das Wohnen auf höchstem Niveau!

Die Heizkosten sowie die Warmwasserkosten werden von der Hausverwaltung vorgeschrieben und sind in den aufgeführten Gesamt-Betriebskosten bereits enthalten:

Raumaufteilung:

- grosszügiger Vorraum
- separates WC
- Wohnküche mit knapp 30m² mit Balkonzugang
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Balkon
- Aufgang zur Galerie/ Zimmer im 2.DG

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinie 11 und 0
- U-Bahnlinie U1 Reumannplatz
- diverse Buslinien wie: 7A, 65A, 68A, 68B

Lage:

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe ist man schnell und bequem in der gesamten Stadt unterwegs. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Autobahnanschluss nur wenige Minuten entfernt ist.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus - alles ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung perfekt gelegen, da Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Nähe sind.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen
Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Eckdaten

Wohnfläche: 91.05m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 121.2m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.2m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 429000€

Nebenkosten: 377.13€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at