



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 180784

erstellt am : 22.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 103.51m²

Dachgeschosswohnung - 4,5 Zimmer; 103,51 m² ,zum Kauf



4,5 - Zimmer Maisonette im Dachgeschoss??? mit Klimaanlage? - 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 103,51 m² Wohnfläche und 4, Zimmern bietet sie viel Privatsphäre und Komfort für Familien, Paare oder auch als WG gut geeignet. Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um einen revitalisierten Altbau und das Dachgeschoß 2012 neu ausgebaut wurde.
Die Wohnung bietet einen traumhaften Ausblick über den Dächern von Wien und ist für besonders heiße Tage mit einer Klimaanlage ausgestattet, um für ein perfektes Raumklima zu sorgen. Kein direktes vis-a-vis!

Das top ausgestattete Zuhause beeindruckt mit hochwertigem Parkett und stilvollen Fliesen. Die zum Wohnzimmer angrenzende, offene Küche bietet alles, was das Herz begehrt und ist mit hochwertigen Geräten (inkl. Geschirrspüler) ausgestattet. Ausserdem bietet der Küchenbereich genügend Platz für einen schönen Essplatz mit herrlichem Ausblick. 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. Die Wohnung bietet sich auch als perfektes Investment zur Vermietung an, das es sich beim Dachgeschoß um einen Neubau handelt.

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 monatlich mit den Betriebskosten vorgeschrieben: Heizung 125,48 € netto sowie Warmwasser 52,29 € netto
Raumaufteilung:

- grosszügiger Vorraum
- separates WC
- Wohnküche mit knapp 30m²
- Badezimmer mit Badewanne
- 2 Kinder-/Arbeitszimmer
- Aufgang zum 2.DG/Durchgangszimmer
- 1 Schlafzimmer/Master Bedroom mit Schrankraum

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.

Konditionen Die Wohnung wird ab sofort zum Kauf angeboten.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

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

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 202 89 47 sowie auch unter gepp@thurner-realitaeten.at. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realitaeten.at.

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

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

Nutzfläche: 103.51m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

hwbwert: 121.2m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.87m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 428.74€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at