



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165671

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 525000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 114m²

Nutzfläche: 116m²

Grundfläche: 116m²

Exklusive 3 Zimmer Maisonette in absoluter Ruhelage mit DECKENKÜHLUNG



Exklusive 3 Zimmer Wohnung in Ruhelage ? Anton Bosch Gasse, 1210 Wien

Objektbeschreibung:

Diese luxuriöse 3 Zimmer Wohnung bietet Ihnen auf ca. 114 m² urbanes Wohnen in perfekter Ruhe- und Grünlage, in der Anton Bosch Gasse im 21. Wiener Bezirk. Umgeben von viel Grün und dennoch nur wenige Minuten von sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens entfernt,

erfüllt diese Wohnung all Ihre Wünsche nach Exklusivität und Komfort.

Highlights der Wohnung:

Hochwertige Ausstattung:

Diese Wohnung besticht durch ihre hochwertige und edle Ausstattung. Jedes Detail wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Design ausgewählt.

Lichtdurchflutete Räume:

Die großzügig geschnittenen Räume sind perfekt aufgeteilt und bieten einen angenehmen Fluss zwischen den einzelnen Bereichen. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und gewähren einen schönen Blick in die Umgebung.

Markenküche mit SIEMENS Geräten:

Die moderne, offene Küche ist ein echtes Highlight. Sie ist mit hochwertigen SIEMENS Geräten ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen. Von der Induktionskochplatte über den Backofen mit Dampfgarer bis hin zum Kühl- & Weinschrank ? hier macht Kochen und Genießen Spaß.

Elegantes Bad:

Das stilvolle Badezimmer überzeugt durch seine luxuriöse Ausstattung mit hochwertigen Armaturen, einer modernen Dusche sowie einem großen Waschtisch. Das separate WC rundet das Raumangebot ab.

Ruhelage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die Ihnen Entspannung und Erholung nach einem langen Tag bietet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Edles Parkett in allen Wohn- & Schlafräumen

Deckenheizung + Kühlung (Wasserwärmepumpe)

Sonnige Außenfläche (Balkon/Loggia)

Luxus Bad mit ebenerdiger Dusche

2. WC im Untergeschoss

Hochwertige Holz Fenster inkl. Sonnenschutz

Tiefgaragenstellplatz (optional für 28.000,- ?)

Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

inkl. Inventar in einem Gesamtwert von ca. 55.000,- ? / kann auch spezifisch angepasst werden

Lage:

Die Anton Bosch Gasse liegt in einem beliebten und gut erschlossenen Teil des 21. Bezirks. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen ? Supermärkte, Apotheken,

Schulen und Kindergärten. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hervorragend, sodass Sie in kürzester Zeit ins Stadtzentrum gelangen.

Fazit:

Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen exklusiven Komfort in einer der besten Lagen von Wien. Ideal für Menschen, die das Besondere suchen ? sowohl in der Ausstattung als auch in der Lage.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter md@mast-immo.at

Ihr Immobilienberater
Herr Manuel Daniloglu
MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: Kanzleiabhängig (zwischen 1,2 - 1,5% zzgl. MwSt.)
- Offene Förderung: ca. 52.000,-- ? / kann übernommen oder ausbezahlt werden

Nebenkosten Wohnung:

Betriebskosten: ca. 192,-- ? zzgl. 10% USt.
Heizkosten: ca. 88,-- ? zzgl. 20% USt.
Warmwasserkosten: ca. 35,-- ? zzgl. 10% USt.
Rücklage: ca. 156,-- ?
Förderung: ca. 205,-- ?

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
<500m Apotheke <500m Klinik <2.000m Krankenhaus <2.000m Kinder
< Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere
Schule <1.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Geldautomat <1.500m Bank
<1.500m Post <500m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m U-Bahn
<2.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 116m²

Wohnfläche: 114m²

Nutzfläche: 116m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 30.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.9m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 525000€

Nebenkosten: 191.54€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at