

Inserat ID: 184374

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 497000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 77.38m²

Nutzfläche: 138.51m²

Grundfläche: 138.51m²

**NEUER PREIS 497.000,-- ? / Optimal aufgeteilte 3
Zimmer Garten Wohnung in ausgezeichnetener Lage /
Ruhelage**



Beeindruckend aufgeteilte 3 - Zimmer Garten Wohnung im 21. Wiener Bezirk -
Töllergasse "Absolute RUHELAGE"

Die technisch als auch optisch sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich in der Töllergasse abseits der dicht befahrenen Straßen und bietet daher absolute Ruhe. Insgesamt verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von ca. 77 m² + 46 m² Eigengarten (nahezu uneinsichtig)

Highlights der Wohnung/Liegenschaft:

Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
Einbauküche inkl. Geräte
3-fach verglaste Holz Fenster
Außenbeschattung auf allen Fenster/Türflächen
Schiebeelement im Wohnzimmer mit Gartenzugang
Feinsteinzeug im Nassbereich
geringe Betriebskosten

Raumaufteilung: Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit einer Fläche von knapp 7 m² dass Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Im Anschluss befindet sich das Elternschlafzimmer mit ca. 14,20 m² und das Kinderzimmer dass sich auch optimal als Gästezimmer oder Büro eignet mit einer Fläche von ca. 11,30 m². Gegenüber dieser beiden Zimmer befinden sich die Nassräume, 1x das separat begehbare WC inkl. Handwaschbecken und das modern und exklusiv ausgestattete Bad mit einer Wanne, Waschbecken & WM-Anschluss. Das Wohnzimmer inkl. einer Einbauküche verfügt über sämtlich relevanten Geräte. Direkt neben der Küche ist ein ca. 2,50 m² großer Abstellraum. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf die knapp 10 m² große Terrasse mit dem östlich ausgerichteten Eigengarten von ca. 46 m². Ein ca. 3 m² großes Gerätehaus steht ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Infrastruktur: Die Autobuslinie der "Wiener Linien" 28A & 29A befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Auch Nahversorger wie z.B. "LIDL" sind fußläufig entfernt.

Ansehen zählt 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.-
Notar/KV: nach Absprache

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

Grundfläche: 138.51m²

Wohnfläche: 77.38m²

Nutzfläche: 138.51m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 26.44m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.77m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 497000€

Nebenkosten: 149.6€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at