



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161213

erstellt am : 08.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Buchengasse

1100 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Andrea Höferstock

Tel: +43 699 1 4444 700

andrea.hoeferstock@immobilias.at

Wohnfläche: 68.1m<sup>2</sup>

### Blick ins Grüne- absolute Ruhelage!



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Wien! Diese geräumige Wohnung in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen. Mit einer Gesamtfläche von 65m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 249.000,00 € macht diese Immobilie auch für junge Menschen erschwinglich.

Raumaufteilung, ca 68,10 m<sup>2</sup>: Vorzimmer, ca 2,96 m<sup>2</sup>Wohnzimmer mit großen Fenstern und "französischem Balkon", ca 24,29 m<sup>2</sup>Schlafzimmer, ca 20,66 m<sup>2</sup>extra Küche/ Kochnische, ca 9,51 m<sup>2</sup>Bad mit Massage- Wanne, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner, ca 5,83 m<sup>2</sup>kleiner Abstellraum, ca 1,02 m<sup>2</sup>extra WC, ca 1,50 m<sup>2</sup>trockenes Kellerabteil

Großer Gemeinschaftsgarten im Innenhofbereich!!

Alle Fenster sind innenhofseitig ausgerichtet!

Vorschreibung der Verwaltung 2025: Rücklage: ? 92,51.-BK: ? 209,21.-USt: ?  
20,92.-Summe: ? 322,64.-  
Rücklage per 31.12.2024: ? 234 000.-

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem wunderschönen Grünblick begrüßt, der Ihnen ein Gefühl der Ruhe und Entspannung vermittelt. Die helle und freundliche Atmosphäre wird durch die modernen Fliesen und den hochwertigen Laminatboden unterstrichen. Der offene Grundriss der Wohnung ermöglicht eine flexible Gestaltungsmöglichkeit und schafft ein offenes und großzügiges Raumgefühl.

Die moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Die offene Wohnküche bietet genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich, an dem Sie Ihre Gäste empfangen können. Im Wohnzimmer können Sie sich entspannen und den Blick auf die grüne Umgebung genießen. An kälteren Tagen sorgt ein Heizofen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit.

Der Personenaufzug im Gebäude macht das Erreichen der Wohnung besonders bequem und auch für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern ist die Wohnung somit ideal. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Ausstattung: Schwedenofen, Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassbereichen, hübsche Holzintertüren, "französische Fenster" sorgen für helle Räume, hübsche Einbauküche mit den gängigen Geräten und Barlösung, Handtuchrockner, Massagebadewanne, Waschmaschine, Gasetagenheizung; Waschküche im Haus; die Wohnung wird teilmöbliert übergeben, hübscher Gemeinschaftsgarten steht zur gemeinsamen Nutzung aller Bewohner des Hauses

Folgende Dinge sind 2025 geplant: Ausmalen des Stiegenhauses

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Verschiedene Bus-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhofshaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine schnelle und bequeme Anbindung an alle Teile der Stadt. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was ideal für Pendler ist.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nahe gelegene Universität macht diese Wohnung auch für Studenten zu einer attraktiven Wahl.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Wohnen in einer der beliebtesten Städte Europas. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Wien!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung: Andrea Höferstock T: 0699/1 4444 700E: office@immobilias.at Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln

für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de!!> Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !!(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 68.1m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage,Ofen

Befuerung: Gas,

hwbwert: 37.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.42m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 209.21€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Höferstock

Tel.: +43 699 1 4444 700

E-Mail: [andrea.hoeferstock@immobilias.at](mailto:andrea.hoeferstock@immobilias.at)