

Inserat ID: 194428

erstellt am : 05.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 440000€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 78m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 164m<sup>2</sup>

Grundfläche: 164m<sup>2</sup>

## NEUER PREIS - Exklusive 3 Zimmer Gartenwohnung inkl. Einbauküche in absoluter Top- & Ruhelage



Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Wohnung. Hier finden Sie Ihren Wohn(T)raum in optimaler Lage direkt im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk  
Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

Hochwertiger Parkett "Langdielen"  
KUNEX Innentüren

Exklusive Einbauküche inkl. Geräte  
Fußbodenheizung  
3 fach verglaste Fenster "INTERNORM"  
Raffstores elektrisch  
Personenlift (bis in die Garage)  
Garage  
Videogegensprechanlage

Infrastruktur: Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die Autobuslinie "72A" zur Verfügung, diese befördert sie binnen weniger Minuten direkt ins Gasometer oder zur Schnellbahn Simmering.

Nahversorger wie z.B. Billa oder Billa Plus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Raumaufteilung: (Top 1) Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügigen Wohn- & Speisebereich, veredelt mit hochwertigen Küche inkl. Geräte. Der Zugang in den Garten erfolgt durch das Wohnzimmer und auch durch beide Schlafzimmer. Das WC mit Waschbecken ist natürlich vom Badezimmer getrennt begehbar. Das Bad wurde mit einer Wanne, Waschbecken & WM-Anschluss ausgestattet. Ein Kellerabteil ist im Mietpreis inkludiert. Ein Stellplatz in der Garage kann optional angemietet werden.

- Vorraum/Eingangsbereich- Wohnküche inkl. Geräte- Schlafzimmer- Kinderzimmer- Badezimmer mit Wanne- sep. WC mit Waschbecken- Eigengarten ca. 150 m<sup>2</sup>

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.- KV & Notarabwicklung: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 164m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 78m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 164m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 24.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.59m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 440000€

Nebenkosten: 210€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at