



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140626

erstellt am : 29.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 825000€

Straße: Breitenfurter Straße

1120 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

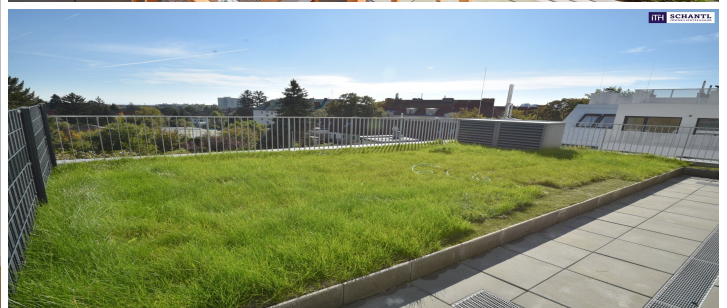
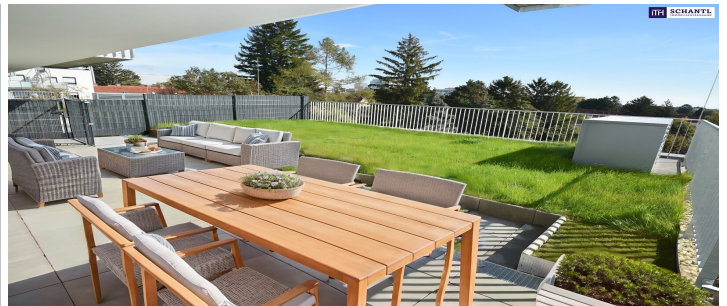
Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 121.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 146.66m<sup>2</sup>

## Geniale Gartenwohnung mit Fernblick - vier Zimmer - über 90 m<sup>2</sup> Freifläche und perfektem Grundriss! PROVISIONSFREI!



Hoch modernes Wohnen im 12. Bezirk ? Ihr neues Zuhause in nahe Wien Meidling!  
Ob stilvolle Neubauwohnungen, oder anspruchsvolles Wohnen im Dachgeschoss ? hier haben Sie die Qual der Wahl!  
In bester Lage, nur wenige Schritte zur S-Bahn, erstrahlt dieser Neubau elegant und stilvoll.  
Die Fassade fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der Personenlift sofort überzeugen. Die Tiefgarage, Fahrrad-Abstellräume, sowie

die moderne Heizungsanlage, versprechen ein anspruchsvolles und nachhaltiges Wohnen! Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles ? hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über private Freiflächen, die in den ruhigen Innenhof gerichtet sind und einen traumhaften Grün-, sowie Fernblick in den Süden von Wien bieten. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Facts:

Eichen-Parkett (Landhausdielen),  
elegante Fliesen (60x60 cm)  
Armaturen (Hansgrohe), Keramiken (Laufen)  
Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3  
Luftwärmepumpen - Fußbodenheizung und -kühlung,  
Klimaanlage von LG (im DG)  
Video Gegensprechanlage  
Hauseigene Tiefgarage  
elektrische Rollos/Jalousien  
dreifach isolierverglaste Fenster  
Einlagerungsräume im Erdgeschoß  
Innentüren flächenbündig, uvm...

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.

TOP 26 - 4-Zimmer-Gartenwohnung im 3.OG!

Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot und dem genialen Zusammenspiel zwischen sonnigem Garten und Fernblick. Viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden finden Sie in dem über 43 Quadratmeter großen Wohn- Essbereich, mit der ideal geplanten Kochecke, die die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen lässt. Drei wunderbar geschnittene Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, oder Arbeitszimmer nutzen lassen, zwei modern gestaltete Badezimmer (eines mit Tageslicht) mit Dusche, Badewanne, ein separates Gäste-WC, sowie der sehr nützliche Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser genial gestalteten Wohnung.

Highlight: Von der Wohnung aus gelangen Sie auf die traumhafte, über 90 m<sup>2</sup> große, sonnige Freifläche, gegliedert in Balkon, Terrasse, sowie 52 m<sup>2</sup> Garten, mit einem Ausblick über die Stadt, wie man ihn von einem Garten noch nie gesehen hat. Schauen Sie sich dieses zeitlose und schöne Schmuckstück von Wohnung unbedingt an, Sie werden Ihre Freude damit haben.

Wohnfläche: ca. 121,67 m<sup>2</sup> + Terrasse/Balkon: ca. 39,54 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 52,19 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: ? 825.000,-

Garage (optional): ? 26.500,-

Provisionsfrei für den/die Käufer/in

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie

kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

Wohnfläche: 121.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 146.66m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 825000€

Nebenkosten: 146.24€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.pretenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.pretenthaler@schantl-ith.at)