



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150463

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 370000€

Straße:

1120 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Leopold Wildner

Tel: + 43 664 358 26 75

leopold.wildner@maison.at

Wohnfläche: 40.43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 43.03m<sup>2</sup>

## **NEUWERTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG - 2 ZIMMER - TIEFGARAGE - HOFRUHELAGE**



Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese neuwertige Dachgeschosswohnung im 12. Bezirk bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität.

Mit einer Fläche von 40,43 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Sie befindet sich in der 3. Liftetage eines modernen Wohnhauses und wird Sie mit ihrem charmanten Stadt- und Grünblick begeistern. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und der Ruhe der Natur.

Die offene Wohnküche lädt zum Verweilen und gemeinsamen Kochen ein. Ausgestattet mit Fliesen und einem stilvollen Parkettboden, strahlt die Wohnung eine angenehme und einladende Atmosphäre aus. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten, während die Badewanne im Badezimmer für entspannende Momente nach einem langen Tag sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die praktische Tiefgarage, die Ihnen das Parken in der Stadt erleichtert und Ihnen Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet. Darüber hinaus sind Sie dank des Personenaufzugs in der Lage, Ihre Einkäufe und Besuche bequem nach oben zu transportieren.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn ? die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel gelangen.

Die Lage dieser Wohnung ist ideal, um alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens zu genießen. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie höhere Schulen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie bequem alles erreichen können, was Sie für Ihren Alltag benötigen.

Mit einem Kaufpreis von 370.000,00 € bietet Ihnen diese fast vollständig möblierte Wohnung nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in die Zukunft. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Teil des lebendigen Wiener Lebensstils zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und genießen Sie Ihr neues Zuhause in der wunderschönen Stadt Wien!

Betriebskosten: € 250,05 monatlich inklusive Instandhaltungsfond + Garage

Heizung- und Warmwasserakonto: € 58,17

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis KP brutto)

1,1% Grundbucheintragung-sgebühr (Basis KP brutto) über € 500.000,-

Bis 1.Juli 2026 sind Sie von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht (1,1% vom KP Brutto) und Pfandrecht (1,2%) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum bis zu einem Kaufpreis bis € 500.000,- befreit

3% + 20% UST Maklerprovision

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung(auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters)

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer 0664/358 26 75 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

## Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie &uuml;ber 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://maison-realtaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 40.43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 43.03m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 50m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 370000€

Nebenkosten: 136.22€

## Kontaktinformationen

Vorname: Leopold

Nachname: Wildner

Tel.: + 43 664 358 26 75

E-Mail: leopold.wildner@maison.at