

Inserat ID: 230220

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 715000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Eva-Maria Rauchensteiner

Tel:

eva.rauchensteiner@equilibria.at

Nutzfläche: 106.13m²

ACHTUNG STARKE PREISREDUKTION - NEUBAU SERVITENVIERTEL - Große Wohnung mit Loggia und Grünoase



ACHTUNG - STARKE PREISREDUKTION - Große Wohnung im 9. Bezirk im Servitenviertel - gleich Nähe Friedensbrücke - zu verkaufen!

Beachten Sie, dass die Befreiung von der Grundbucheintragungs- und der Pfandrechteintragungsgebühr mit 30. Juni 2026 endet - daher schnell sein und jetzt noch von diesen Befreiungen profitieren!

Wir sind exklusiv mit dem Verkauf einer großzügig geschnittenen Wohnung in begerter Lage - Servitenviertel - beauftragt.

Die Wohnung befindet sich nur wenige Gehminuten von der U4-Station Friedensbrücke entfernt

und bietet für Familien und Paare mit viel Raumbedarf eine perfekte Gelegenheit, sich hier seinen Wohntraum zu erfüllen.

Hier ist man mitten im Leben und doch genießt man hier auch die Ruhe, die nach einem stressigen Tag für Wohlbefinden sorgt.

Die 106 m² große Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über viel natürliches Licht von zwei Seiten und eine gelungene Raumaufteilung.

Derzeit präsentiert sich die Wohnung als 3-Zimmer-Wohnung, kann aber mit wenig Aufwand wieder zu der ursprünglichen 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Kinderzimmern abgeändert werden, wie es ursprünglich auch geplant und umgesetzt wurde.

Hinweis: Die Bilder zur Wohnung beinhalten Fotos von der aktuellen Einrichtung und zusätzlich haben wir auch KI generierte Einrichtungsbeispiele ergänzt.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum

Großer Wohnbereich mit integrierter Wohnküche und Loggia sowie Zugang zur kleinen, privaten Grünoase in Form eines 28 m² großen Gartens (Allgemeinfläche)

2 Schlafzimmer - Möglichkeit, ein weiteres Zimmer zu schaffen ist gegeben - somit Option auf eine 4-Zimmer-Wohnung

Badezimmer mit Badewanne und WC sowie Platz für Waschmaschine und Trockner

Separate Toilette

Direkter Zugang vom Wohnbereich in den 28 m² großen Innenhof/begrünte Fläche (Allgemeinfläche) - wird aber ausschließlich von dieser Wohnung genutzt, da diese Fläche nur von dieser Wohnung aus zugänglich gemacht wurde (die jetzigen Eigentümer haben die Wohnung ebenfalls so gekauft und die Fläche bisher für ihre Pflanzen genutzt). Somit haben Sie hier Ihre persönliche kleine Grünoase mitten in der Stadt.

Zudem steht den neuen Eigentümern ein Kellerabteil zur Verfügung und auch ein Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf angemietet werden. Somit bekommen Sie hier das Komplett-Paket mit dem Kauf dieser Wohnung.

Auch ein Kinderwagenraum sowie eine Gemeinschaftswaschküche stehen den Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Heizung erfolgt über Fernwärme, UPC-Anschluss ist vorhanden. Monatliches Heizkostenkonto in Höhe von 161,15 Euro zzgl. 20% USt. Monatliche Rücklage 136,57 Euro.

In den letzten Jahren wurden alle Balkongeländer auf der Straßenseite neu gemacht, ebenso wurde das Haustor erneuert. 2025 wurde auf Fernwärme umgestellt und der Gangbereich frisch ausgemalt.

PERFEKTE INFRASTRUKTUR:

U4-Station Friedensbrücke fußläufig erreichbar

Straßenbahn- und Buslinien sowie die neue Straßenbahnlinie 12 in unmittelbarer Umgebung

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Schule, Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Bank etc.) fußläufig erreichbar

Ich freue mich darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung im Rahmen eines persönlichen

Besichtigungstermins präsentieren zu dürfen.

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

Nutzfläche: 106.13m²

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 62.4m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.54m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 715000€

Nebenkosten: 205.98€

Kontaktinformationen

Vorname: Eva-Maria

Nachname: Rauchensteiner

E-Mail: eva.rauchensteiner@equilibria.at