

Inserat ID: 188034

erstellt am : 25.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 368000€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 66m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78m<sup>2</sup>

Grundfläche: 78m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

**EXKLUSIVE WOHNUNG gesucht? --- Inkl.  
hochwertiger Einbauküche / Garage optional  
verfügbar**



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 &quot;Langdiele&quot;  
KUNEX Innentüren  
Exklusive Einbauküche inkl. Geräte  
Fußbodenheizung  
3 fach verglaste Fenster &quot;INTERNORM&quot;  
Raffstores elektrisch  
Personenlift (bis in die Garage)  
Garage (25.000,-- ?)  
Videogegegensprechanlage

#### Infrastruktur:

Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die Autobuslinie &quot;72A&quot; zur Verfügung, dieser 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 7)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie durch den Vorraum in einen großzügigen Wohn- & amp; Speisebereich, veredelt mit einer hochwertigen Küche inkl. Geräte. Die zwei Schlafzimmer verfügen über eine Fläche von rund 12 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup> und bieten jeweils einen eigenen Balkon. Das größere Schlafzimmer hat sogar noch einen zweiten Balkon! Das Bad wurde mit einer Dusche und Waschbecken ausgestattet. Das WC mit Waschbecken ist natürlich vom Badezimmer getrennt begehbar. Zusätzlich wurde diese Wohnung mit einem Abstellraum ausgestattet. Ein Kellerabteil ist im Mietpreis ebenfalls inkludiert. Ein Stellplatz in der Garage kann optional angemietet werden.

- Vorraum/Eingangsbereich
- Wohnküche inkl. Geräte
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- sep. WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit WM Anschluss
- 3 Balkone

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter md@mast-immo.at

Ihr Immobilienberater  
Frau Dolores Markovic  
MAST Immo GmbH

#### Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
  - Eintragungsgebühr: 1,1%
  - Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
  - KV & amp; Notar: 1,5% zzgl. 0,4% bei Fremdfinanzierung
- Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;4.500m  
Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität  
&lt;3.000m  
Höhere Schule &lt;3.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank  
&lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss  
&lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 78m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 66m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78m<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: 368000€

Nebenkosten: 144.03€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at