

Inserat ID: 189997

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 479000€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

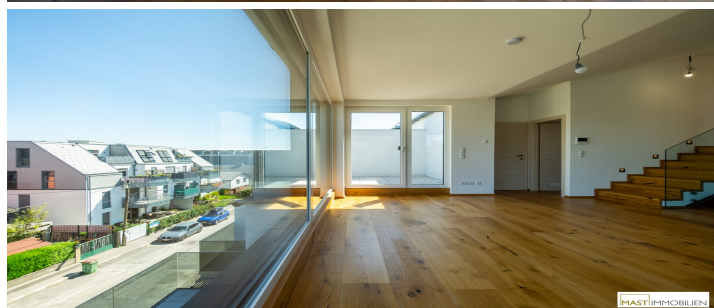
md@mast-immo.at

Wohnfläche: 73.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 105.93m<sup>2</sup>

Grundfläche: 105.93m<sup>2</sup>

**Besondere Wohnung gesucht? - LUXUS und Fernblick  
inkl. exklusiver Ausstattung zu einem Top-Preis**



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 "Langdiele Eiche Natur"  
KUNEX Innentüren  
Exklusive Einbauküche inkl. Geräte  
Fußbodenheizung  
3 fach verglaste Fenster "INTERNORM"  
Raffstores elektrisch  
Personenlift (bis in die Garage)  
Garage  
Videogegensprechanlage  
Deckenkühlung

#### Infrastruktur:

Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die Autobuslinie "72A" 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 11)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein XXL-Wohnzimmer ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Geräte. Bei dieser Wohnung wurde auf nichts vergessen. Großflächige Fenster bieten einen gigantischen Blick weit über den Dächern Wiens. Über den in der Wohnung vorhanden Aufgang gelangen Sie 2 weitere Schlafräume mit ebenfalls großzügigen Glasflächen, diese lassen sich natürlich über elektrische Raffstores abdunkeln bzw. bieten Ihnen Privatsphäre. Der Zugang auf die östliche Freifläche bietet das kleinere Schlafzimmer, dass sowohl als Kinderzimmer oder Home Office genutzt werden kann. Ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper veredelt das Objekt desto mehr. Das WC mit Waschbecken ist natürlich separat begehbar. Der WM-Anschluss befindet sich im Abstellraum.

- Vorraum/Eingangsbereich
- Wohnküche inkl. Geräte
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- sep. WC mit Waschbecken
- 3 Außenflächen

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 & Notarkosten: 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	&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: 105.93m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 73.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 105.93m<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: 479000€

Nebenkosten: 220€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at