

Inserat ID: 150265

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 325000€

Straße:

1120 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 76.71m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Ömer Ömer

Tel: +43699 171 059 18

uyar@immobilienquartier.at

## Ruhige und zentral gelegene Neubauwohnung, 3 Zimmer mit U4 Anbindung, Nähe SCHÖNBRUNN!



Neubauwohnung, 76,71 m<sup>2</sup> große, 3 Zimmer mit separater Küche in zentraler Lage! Mit U-Bahn-Anbindung! U4 Meidlinger Hauptstraße / U4 Schönbrunn

- + sofort beziehbar!
- + 5. Liftstock
- + Gebäude wärmegedämmt
- + 3-Fach verglaste Fenster
- + günstige Heizkosten dank Infrarotheizung (5 Personen Haushalt, 147 Euro pro Monat inklusive Stromkosten, Warmwasser)

- + alle Zimmer separat begehbar
- + in Zentraler Lage, 400 Meter zur U4 Meidlinger Hauptstraße, 300 Meter zum Schloss Schönbrunn

Verkauft wird eine Eigentumswohnung, die sich im 5. Liftstock eines im Jahre 1961 erbauten Neubauwohnhauses im 12. Wiener Bezirk in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn befindet! Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einem ruhigen, lebenswerten Umfeld. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 76,71 m<sup>2</sup> und alle Wohnräume sind separat begehbar! Das Gebäude wurde vor einigen Jahren umfangreich saniert, die Fassade wurde wärmegedämmt und die Fenster wurden auf 3-Fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster erneuert. Eine neuwertige EWE Einbauküche verbleibt in der Wohnung.

Die Raumaufteilung der Wohnung sieht wie folgt aus:

- ein 5,10 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind
- ein 22 m<sup>2</sup> großes, ruhiges, hofseitiges Wohnzimmer
- eine neuwertige möblierte separate, 6 m<sup>2</sup> hofseitige Küche
- ein 25 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein weiteres 15 m<sup>2</sup> großes Schlaf- oder Arbeitszimmer
- ein Badezimmer mit Dusche und Bidet
- ein separates WC

Die Eigentumswohnung wird mittels neuwertiger Infrarotpaneel beheizt, welche per Wlan von unterwegs gesteuert werden können. Ein Gasanschluss ist in der Wohnung vorhanden. Ein trockenes zirka 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil steht zur Wohnung gehörig zur Verfügung. Die Hausverwaltung wirtschaftet sehr gut was durch die günstigen Betriebskosten und die hohen verfügbaren Rücklagen (Stand 31.12.2024: 268.000 Euro) der Liegenschaft bemerkbar ist.

Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung: U4, 7A, 9A, 10A, 57A, 63A

Die Verkehrsanbindung ist ideal für alle, die mobil sein müssen. Mit der U-Bahn Station U4 Meidlinger Hauptstraße in 400 Meter erreichbar und diversen Autobussen in unmittelbarer Nähe sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an anderen beliebten Orten in Wien. Der Knotenpunkt Altmannsdorfer Ast und die Südosttangente ist in 7 Autominuten erreichbar. Die Infrastruktur ist hervorragend! Geschäfte und Supermärkte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Schloss Schönbrunn in 300 Meter erreichbar ist mit über 4,3 Millionen Besuchern (2023) die Beliebteste Sehenswürdigkeit Österreichs!

Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis: 325.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (83,49 Euro) und Ust: 247,97 Euro

SEIT 1. APRIL 2024:

Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.

Nähere Informationen und Besichtigungstermine:

Gerne stehe ich Peter Bigus unter 0699 / 12 47 15 92 oder per Email [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at)

und mein Kollege Ömer Uyar unter 0699/171 05 918 oder per Email [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at) für weitere Fragen und für Anfragen zu unverbindlichen Besichtigungsterminen zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik  
&lt;500mKrankenhaus &lt;2.000mKinder & SchulenSchule  
&lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;500mHöhere Schule  
&lt;1.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn  
&lt;1.000mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;3.000mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 76.71m<sup>2</sup>

hwbwert: 29.99m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 1.33m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 325000€

Nebenkosten: 118.56€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ömer

Nachname: Ömer

Tel:: +43699 171 059 18

E-Mail: [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)