

Inserat ID: 200929

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 77.38m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 138.51m<sup>2</sup>

Grundfläche: 138.51m<sup>2</sup>

**AKTIONSPREIS - 469.000,-- ? / 3 Zimmer**

**Gartenwohnung inkl. hochwertiger Einbauküche in  
Bestlage**



Beeindruckend aufgeteilte 3 - Zimmer Garten Wohnung im 21. Wiener Bezirk -  
Töllergasse "Absolute RUHELAGE"!

Die technisch als auch optisch sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich in der Töllergasse abseits der dicht befahrenen Straßen und bietet daher absolute Ruhe. Insgesamt verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> + 46 m<sup>2</sup> Eigengarten (nahezu uneinsichtig)

## Highlights der Wohnung/Liegenschaft:

Echtholzparkett mit Fußbodenheizung  
Einbauküche inkl. Geräte  
3-fach verglaste Holz Fenster  
Außenbeschattung auf allen Fenster/Türflächen  
Schiebeelement im Wohnzimmer mit Gartenzugang  
Feinsteinzeug im Nassbereich  
geringe Betriebskosten

**Raumaufteilung:** Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit einer Fläche von knapp 7 m<sup>2</sup> dass Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Im Anschluss befindet sich das Elternschlafzimmer mit ca. 14,20 m<sup>2</sup> und das Kinderzimmer dass sich auch optimal als Gästezimmer oder Büro eignet mit einer Fläche von ca. 11,30 m<sup>2</sup>. Gegenüber dieser beiden Zimmer befinden sich die Nassräume, 1x das separat begehbare WC inkl. Handwaschbecken und das modern und exklusiv ausgestattete Bad mit einer Wanne, Waschbecken & WM-Anschluss. Das Wohnzimmer inkl. einer Einbauküche verfügt über sämtlich relevanten Geräte. Direkt neben der Küche ist ein ca. 2,50 m<sup>2</sup> großer Abstellraum. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf die knapp 10 m<sup>2</sup> große Terrasse mit dem östlich ausgerichteten Eigengarten von ca. 46 m<sup>2</sup>. Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Gerätehaus steht ihnen ebenfalls zur Verfügung.

**Infrastruktur:** Die Autobuslinie der "Wiener Linien" 28A & 29A befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Auch Nahversorger wie z.B. "LIDL" sind fußläufig entfernt.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

Ihr Immobilienberater Herr Manuel Daniloglu MAST Immo GmbH

Kosten:- Grunderwerbssteuer: 3,5%- Eintragungsgebühr: 1,1%- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.-  
Notar/KV: nach Absprache

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

Grundfläche: 138.51m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 77.38m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 138.51m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 26.44m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 469000€

Nebenkosten: 148.21€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at