



Inserat ID: 222005

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 310185€

Straße: Breitenfurter Straße

1120 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

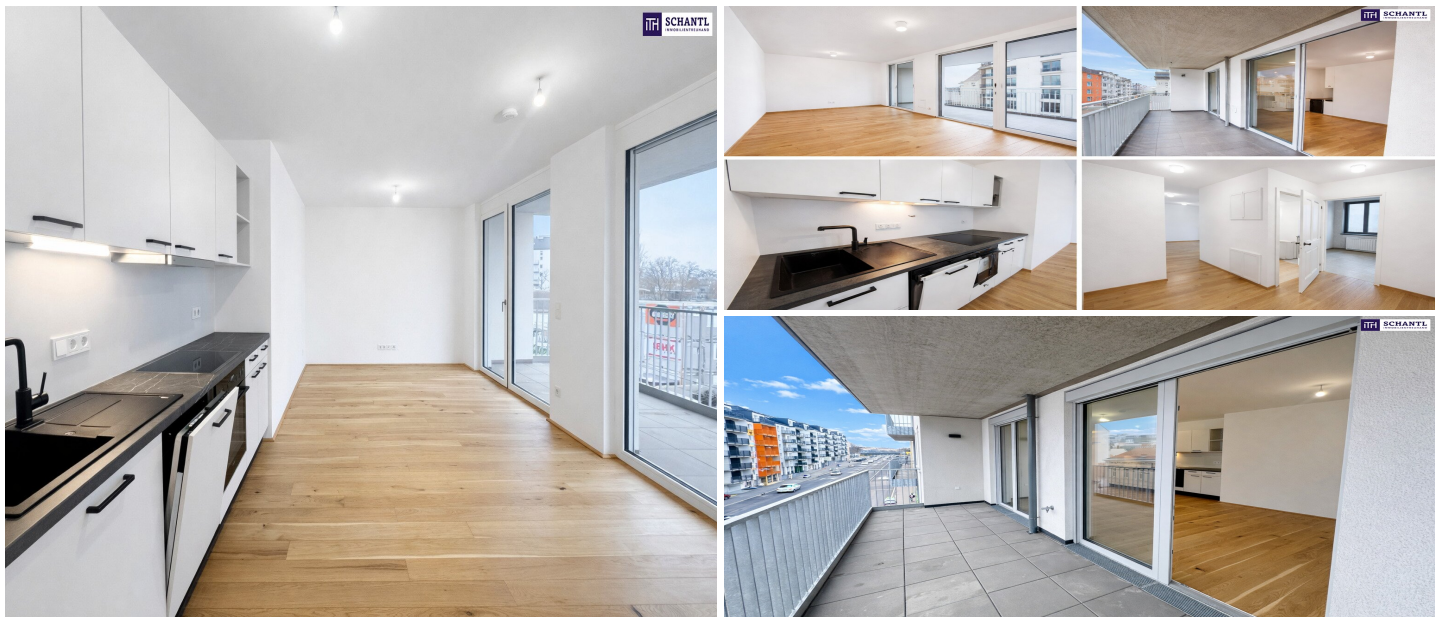
Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 51.99m²

Nutzfläche: 58.13m²

Einziehen oder investieren: Clevere 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Top Ausstattung!



Hoch modernes Wohnen im 12. Bezirk ? Ihr neues Zuhause mit bester Anbindung!
Ob stilvolle Neubauwohnungen, oder anspruchsvolles Wohnen im Dachgeschoss ? hier haben Sie die Qual der Wahl!
In bester Lage, nur wenige Schritte zur S-Bahn, erstrahlt dieser Neubau elegant und stilvoll. Die Fassade fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der Personenlift sofort überzeugen. Die Tiefgarage, Fahrrad-Abstellräume, sowie die moderne Heizungsanlage, versprechen ein anspruchsvolles und nachhaltiges Wohnen!
Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und

Singles ? hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über private Freiflächen. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Facts:

Eichen-Parkett (Landhausdielen),
elegante Fliesen (60x60 cm)
Armaturen (Hansgrohe), Keramiken (Laufen)
Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3
Luftwärmepumpen - Fußbodenheizung und -kühlung,
Video Gegensprechanlage
hauseigene Tiefgarage
elektrische Rollos/Jalousien
dreifach isolierverglaste Fenster
Einlagerungsräume im Erdgeschoß
Innentüren flächenbündig, uvm...

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.

TOP 27 ? Straßenseitig ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss

Urbanes Wohnen mit klarer Struktur und durchdachtem Grundriss: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss überzeugt durch ihre effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Ausrichtung zur Breitenfurter Straße. Morgens begrüßt Sie die Sonne auf dem ostseitig gelegenen Balkon mit rund 12 Quadratmetern. Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete Wohnküche mit etwa 22 Quadratmetern. Die Küche ist bereits vollständig integriert und mit hochwertigen AEG-Geräten ausgestattet ? perfekt für alle, die sofort einziehen oder vermieten möchten. Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Entspannen in einem modernen Ambiente.

Das Schlafzimmer misst rund 15,3 Quadratmeter und bietet genügend Stauraum und Komfort. Besonders praktisch zeigt sich die getrennte Ausführung von Bad und WC: Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet und sorgt damit für Tageslicht und optimale Belüftung.

Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die Wert auf Lage, Ausstattung und Vermietbarkeit legen.

Wohnfläche: ca. 52 m² + Balkon: ca. 12 m² + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: ? 310.185,- zzgl. 20 % USt
Kaufpreis für Eigennutzer / Endverbraucher: ? 335.000,-

Garage (optional): ? 26.500,-

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden

Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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

Wohnfläche: 51.99m²

Nutzfläche: 58.13m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.77m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 310185€

Nebenkosten: 75.87€

Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: mark.pretenthaler@schantl-ith.at