



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 215477

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849000€

Straße:

1180 Wien, Währing

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Wohnfläche: 115.37m<sup>2</sup>

**Neuer Preis! | Luxuriöser Erstbezug | 4-Zi-Wohnung  
mit Stadtblick und hochwertiger Ausstattung | Pool |  
Sauna | 2 Garagenplätze**



Luxuriöser Erstbezug | 4-Zi-Wohnung mit Stadtblick und hochwertiger Ausstattung | Pool | Sauna | 2 Garagenplätze

-----  
www.immonestor.at - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Diese einzigartige Wohnung erstreckt sich auf ca. 115,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle Räume sind zentral begehbar und sehr hell. Durch diese Aufteilung bietet die Immobilie einen erhöhten Wohnkomfort. Ein weiteres Highlight stellen die Loggia dar. Diese bietet genügend Platz sowohl für eine Erholungsoase als auch eine Grillecke. Der Ausblick sorgt für ein traumhaftes Ambiente und einen herrlichen Grünblick. Die Wohnung verfügt über hochwertige Ausstattung und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Zuhause.

Aufteilung der Wohnung:

Vorraum ca. 6,21 m<sup>2</sup>

Wohnküche (Hochwertige Einbauküche mit einer Granit-Arbeitsplatte und MIELE Geräten): ca. 47,31 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer mit eigenem Bad (ca. 4,60 m<sup>2</sup>, hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung mit Dusche) + WC: ca. 21,06 m<sup>2</sup>

Zimmer mit Schrankraum: ca. 13,69 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 10,67 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 3,17 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 2,28 m<sup>2</sup>

Bad (hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung, mit Dusche) + WC: ca. 4,57 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: ca. 1,81 m<sup>2</sup>

Loggia (mit neuer Markise): ca. 9,43 m<sup>2</sup>

Großes Kellerabteil: ca. 8 m<sup>2</sup>

Weitere Vorteile der Immobilie:

Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft.

Modernes Ambientelicht in der ganzen Wohnung.

Klimaanlage in jedem Zimmer!

Die Wohnung verfügt über eine Sicherheitstüre.

Hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und MIELE-Geräten

Hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung in den Nassräumen.

Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung.

Moderner Elektro-Wandkamin unter dem Fernseher (siehe Fotos).

ERSTBEZUG! - Die Wohnung wurde komplett saniert.

Die Fenster sind dreifach verglast.

Ein Fahrrad- sowie Kinderwagenraum befinden sich im Gebäude.

Im Gebäude befindet sich auch ein Partyraum, welcher bereits mit einem Ping-Pong Tisch ausgestattet ist.

Hochwertiger Parkettboden sowie moderne Fliesen

2 Garagenplätze (direkt nebeneinander) gehören zur Wohnung.

In der Garage befindet sich ein Waschplatz für das Auto!

Die Wohnanlage verfügt über einen Swimmingpool (ca. 20 x 7 Meter groß), ein Kinderschwimmbaden, eine Außendusche, eine Sauna, ein Umkleideraum sowie über einen Jacuzzi.

Die Wohnung verfügt über elektrische Rollos mit Fernbedienung.

In der Wohnanlage befinden sich lediglich 30 Wohneinheiten.

Auf Wunsch kann die Wohnung gegen einen Aufpreis teilmöbliert übergeben werden.

Promo-Video: [https://www.youtube.com/watch?v=eREBqAe\\_gwo](https://www.youtube.com/watch?v=eREBqAe_gwo)

Die Wohnung ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die Busstation der Linie 41A ist nur 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Diese Wohnung befindet sich in 1180 Wien, in der Nähe des Stadtteils Neustift am Walde. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, die von viel Grün umgeben ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten. Auch Supermärkte, Bäckereien und eine Post sind in der Umgebung vorhanden.

Kaufpreis:           ? 849.000 ( 2 Garagenplätze je. ? 70 000,-)  
BK:                   ca. ? 363,03 inkl. USt.+ ? 269,25 Reparaturrücklage  
Provision:           3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----  
? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:  
[service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr  
Boro MITRANIC, akad. IM  
Tel.: +43 699 / 11 69 46 30  
E-Mail: [boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)  
Wagramerstraße 102, 1220 Wien  
[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

-----  
Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----  
Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](http://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus

&lt;2.000m Kinder & Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;3.000m Höhere Schule

&lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige Geldautomat &lt;2.000m Bank

&lt;2.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;2.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;1.000m U-Bahn &lt;3.000m Bahnhof &lt;3.000m Autobahnanschluss

&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 115.37m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 130.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.19m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

Nebenkosten: 306.84€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at