



**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 lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

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

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. 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  
GesundheitArzt &lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus

&lt;2.000mKinder & SchulenSchule &lt;1.000mKindergarten  
&lt;1.000mUniversität &lt;3.000mHöhere Schule  
&lt;3.000mNahversorgungSupermarkt &lt;1.000mBäckerei  
&lt;1.000mEinkaufszentrum &lt;3.000mSonstigeGeldautomat &lt;2.000mBank  
&lt;2.000mPost &lt;1.000mPolizei &lt;2.500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn  
&lt;1.000mU-Bahn &lt;3.000mBahnhof &lt;3.000mAutobahnanschluss  
&lt;5.000mAngaben 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