

**Traumhaftes Wohnen auf zwei Ebenen - LEISTBAR -  
umfassendes Ausstattungspaket inklusive - SPAREN SIE  
DIE GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGEBÜHR BEI  
KAUFABSCHLÜSSEN AB APRIL!**



Wohnküche

**Objektnummer: 7846/68**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	83,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,43 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







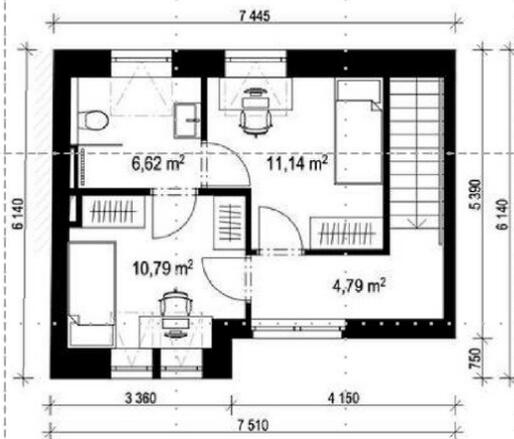




### WOHNUNG "C"(1)



### WOHNUNG "C"(2)



**GESAMTE NUTZFLÄCHE 92,43 M2**  
**GESAMTE WOHNFLÄCHE 83,95 M2**

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Neubau Maisonette inkl Einbauküche und Elektrogeräten:

1. Obergeschoss - erste Ebene:

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer mit angeschlossener Terrasse
- Bad mit Dusche und WC
- Abstellraum

Dachgeschoss - zweite Ebene - über den Stiegenaufgang gelangt man ins Dachgeschoss hier befinden sich:

- geräumiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Gemeinschaftsanlage - zur allgemeinen Nutzung:

- Sauna
- Fitnessraum (voll ausgestattet)

Nur die alte Fassade des hübschen Häuschens wurde erhalten und vom Keller weg ein Neubau dahinter mit insgesamt nur vier Wohneinheiten errichtet. Zwei

Erdgeschosswohnungen und zwei Maisonette Wohnungen im oberen Bereich. Die kleine Anzahl an Wohneinheiten sichert Privatsphäre und ein familiäres Ambiente. Zusätzlich gibt es im Keller eine Gemeinschaftssauna und einen voll ausgestatteten Fitnessraum.

**PROFITIEREN SIE VOM AKTUELLEN WOHNBAUPAKET DER REGIERUNG UND SPAREN SIE BEI KAUFABSCHLÜSSEN AB APRIL DIE GRUNDBUCHEINTRAGUNGS- UND PFANDRECHTSEINTRAGUNGS- GEBÜHR!!**

**MÖGLICHKEIT DES KAUFPREISSPLITTINGS:** 350.000 Anzahlung und Restzahlung innerhalb der nächsten fünf Jahre!

*Frau Ursula Rabas., Tel.: 06765285527, E-Mail: immobilien@rabas.wien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.*

*\*\* abgebildete Einrichtungsgegenstände (bis auf die Küche und Badezimmereinrichtung) sind nicht Gegenstand des Verkaufs*

*\*\*\* die GB Eintragungsgebühr entfällt für Kaufabschlüsse nach dem 1. April 2024 gemäß Wohnpaket der Bundesregierung*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap