

## Perfekte Starterwohnung nahe Schönbrunn.



**Objektnummer: 918**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 218,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,95
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,18 €
<b>USt.:</b>	17,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Hardt**

Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14  
3400 Weidling

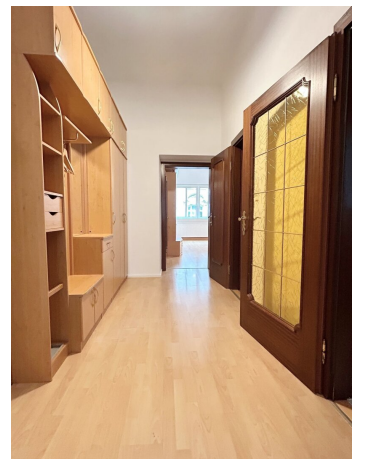








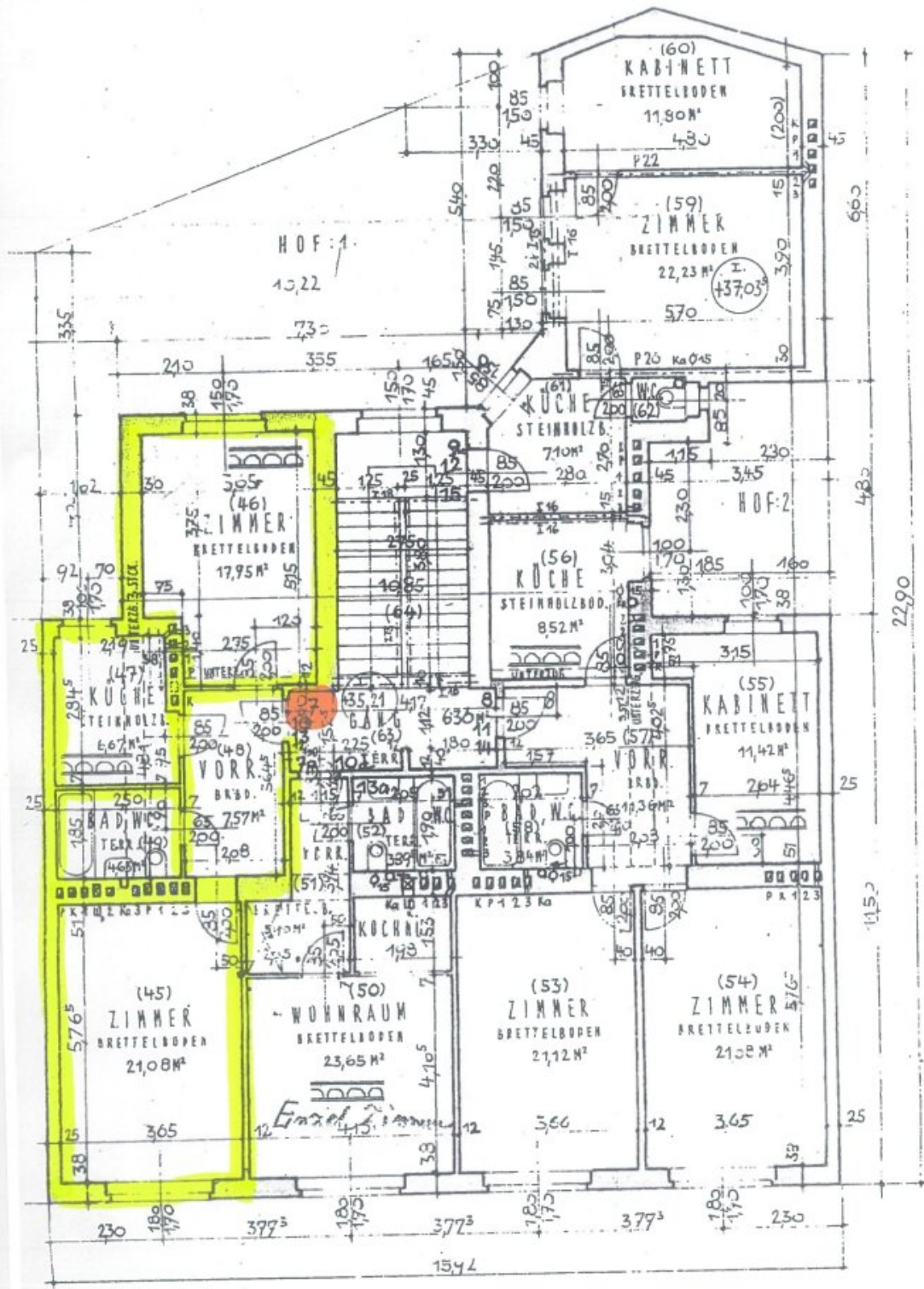








# 1. 2. 3. STOCK



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der begehrten Lage von 1120 Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Rückzugsort.

Raumaufteilung:

- 1 **Wohn-Esszimmer**
- 1 **Schlafzimmer** in Ruhelage
- 1 **Bad** mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- 1 zentrales **Vorzimmer**

Mit einer großzügigen Fläche von 58 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung in einem äußerst gepflegten Zustand, der Ihnen sofort ein Gefühl von Wohlbefinden vermittelt. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie jeden Quadratmeter optimal nutzen können. Die hellen Räume sind mit Landhausdielen, Laminat und Fliesen ausgestattet, die für eine harmonische Atmosphäre sorgen.

Die praktische Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während die Etagenheizung für wohlige Wärme sorgt, selbst an den kältesten Winterabenden. Dank der Doppelverglasung der Fenster können Sie sich auf ruhige Nächte und eine angenehme Wohnumgebung freuen.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So gelangen Sie bequem zu Ihrem Ziel, egal ob es sich um das Stadtzentrum oder ein Ausflugsziel handelt.

Vor allem die weitläufigen Anlagen des Schlosses Schönbrunn sowie diversen nahen Parks stillen den Durst nach städtischem Grün und Bewegung.

Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind nur wenige Minuten entfernt. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung. Hier ist für jeden etwas dabei!

Mit einem Kaufpreis von 219.000,00 € bietet diese Wohnung ein herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der attraktivsten Wohngegenden Wiens. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in der lebendigen Metropole Wien.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

## **AUSSTATTUNG.**

Parkett-, Laminat- und Fliesenböden

Kunststoff 2-fach verglast

Gegensprechanlage

Sicherheitstüre

Gasetagenheizung

Keller

Energiekennzahl: 218,5 kWh/m<sup>2</sup> a, 2,95 fGEE

## **2-ZIMMER-WOHNUNG in 1120 WIEN.**

WOHNFLÄCHE ca. 58 m<sup>2</sup>

ZIMMER 2

**KAUFPREIS € 219.000,-**

## **INFORMATION.**

\* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden. Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap