

**Neuer Preis! Nähe Schloss Schönbrunn | Neubauwohnung  
mit 3 Zimmern**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5001**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

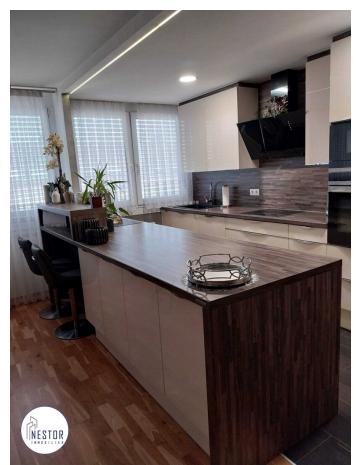
|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien, Hietzing              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,37 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,16                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 359.900,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.072,65 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 196,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 127,25 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 45,05 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

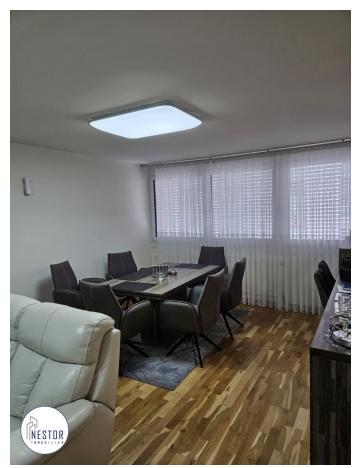
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

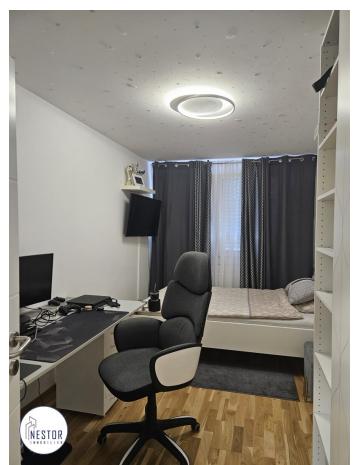
## Ihr Ansprechpartner

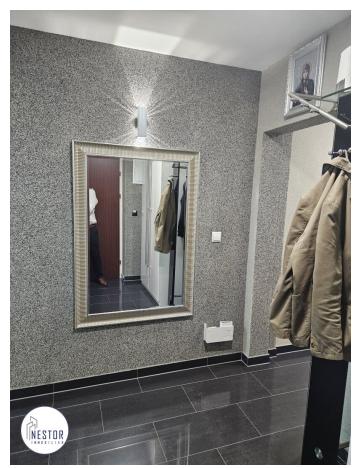


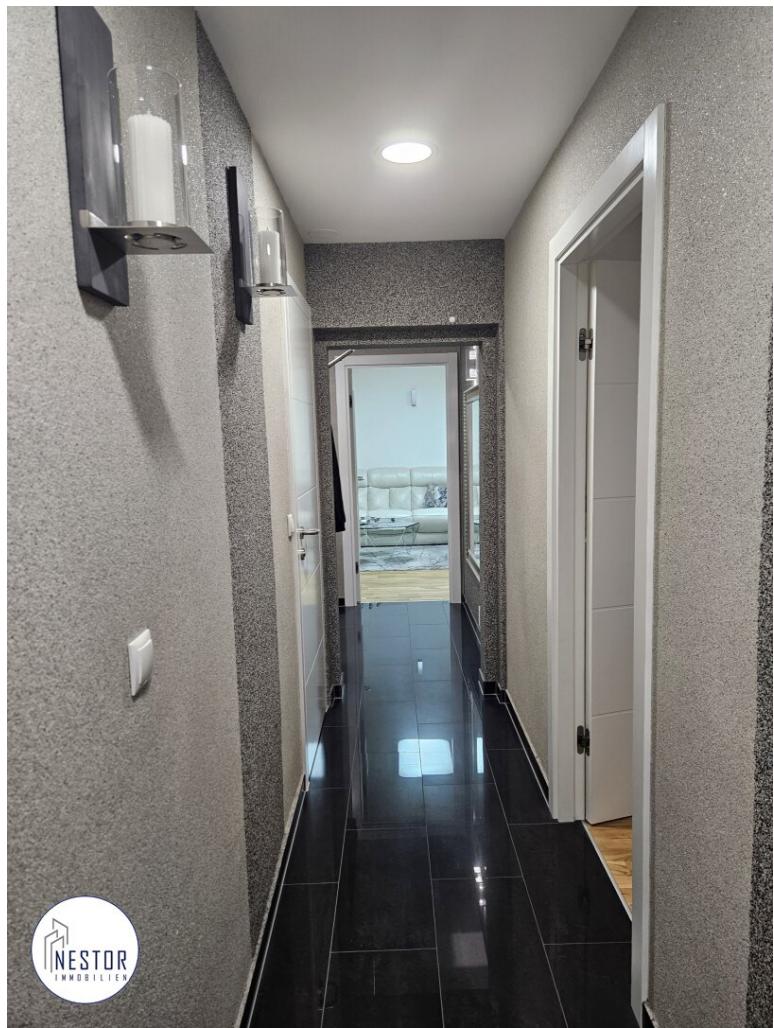
**Boro Mitranic**











# Objektbeschreibung

Nähe **Schloss Schönbrunn** | Neubauwohnung mit 3 Zimmern

---

[www.immonestor.at](http://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 gepflegte 3-Zimmer **Wohnung** befindet sich in einer gut angebundenen zentralen Lage des 14. Gemeindebezirks. Sie ist zentral begehbar und verfügt über ca. 88 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock (mit Lift) eines 5-stöckigen Gebäudes.

Hierzu die Eckdaten:

- 1 Wohnzimmer: ca. 31,55 m<sup>2</sup>
- 1 Küche (DAN-Einbauküche mit Siemensgeräten): ca. 9,53 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer: ca. 13,19 m<sup>2</sup> und ca. 14,84 m<sup>2</sup>
- 1 Bad mit Dusche und Wanne: ca. 6,07 m<sup>2</sup>
- 1 separates WC: ca. 1,26 m<sup>2</sup>
- 1 Vorraum: ca. 5,38 m<sup>2</sup>
- 1 Flur: ca. 4,47 m<sup>2</sup>
- 1 Abstellraum: ca. 0,97 m<sup>2</sup>

Weitere wichtige Informationen zur Wohnung:

- + Personenlift
- + Die Fenster verfügen über eine 3-Fach-Verglasung (Sanierung 2019) inkl. Außenjalousien.
- + Die Nassräume sind verfliest und die Wohnräume mit Parkett ausgestattet.
- + Die Wohnung wird voll-möbliert (mit Ausnahme der persönlichen Gegenstände) verkauft.
- + Im Jahr 2017 wurde diese Wohnung **Kernsaniert**. Im Zuge dessen wurde der Strom neu gemacht (inkl. **Bewegungsmelder** im Gang) und die Wasserleitungen neu gelegt.
- + Das Badezimmer wurde 2017 ebenso neu gemacht und hochwertig ausgestattet. (Doppelwaschbecken mit Grohe Armatur, etc.). Das WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet.
- + DAN-Einbauküche mit **SIEMENS**-Geräten
- + Sicherheitstüre!
- + Alle Innentüren bestehen aus Echtholz.
- + Fahrradraum im Gebäude

Auf Anfrage genaueres sowie eine Besichtigung!

Diese **Immobilie** befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger befindet sich in der Nähe.

Kaufpreis: € 359.900,-

BK: ca. € 658,61 (inkl. USt., Rücklage, Heizung, Warmwasser, Verwaltungskosten und Liftkosten)

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

---

## ? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto: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**

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

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

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap