

Ruhig gelegene, moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Loggia & Terrasse in Favoriten



Objektnummer: 5552

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,65 m ²
Nutzfläche:	139,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	211,94 €
USt.:	23,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

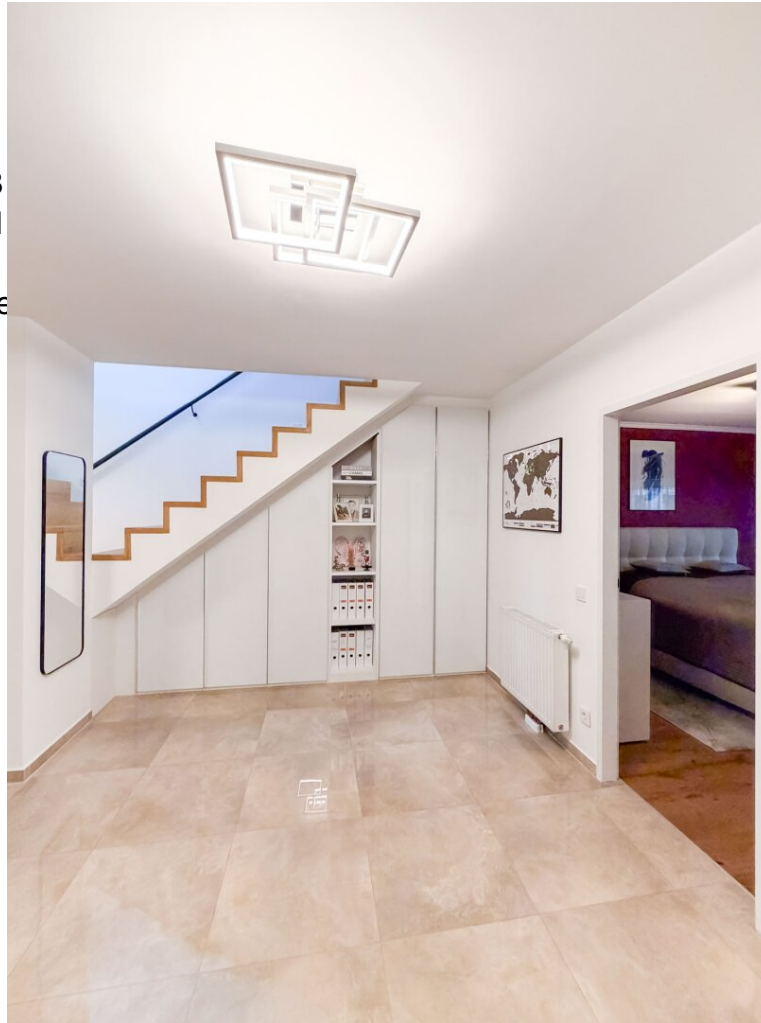


Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
1030 Wien

T +43699 17105918
H +43699 171 059 1

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

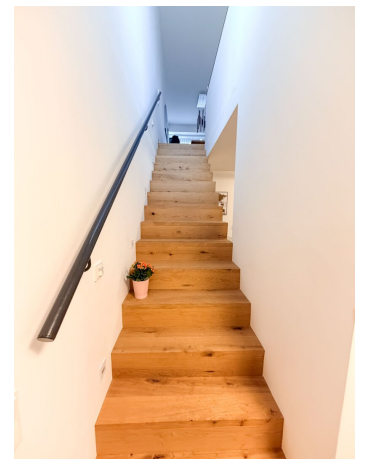


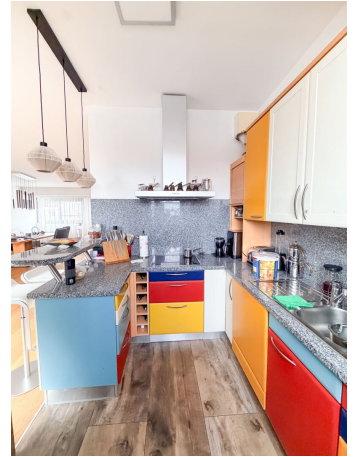
termin zur





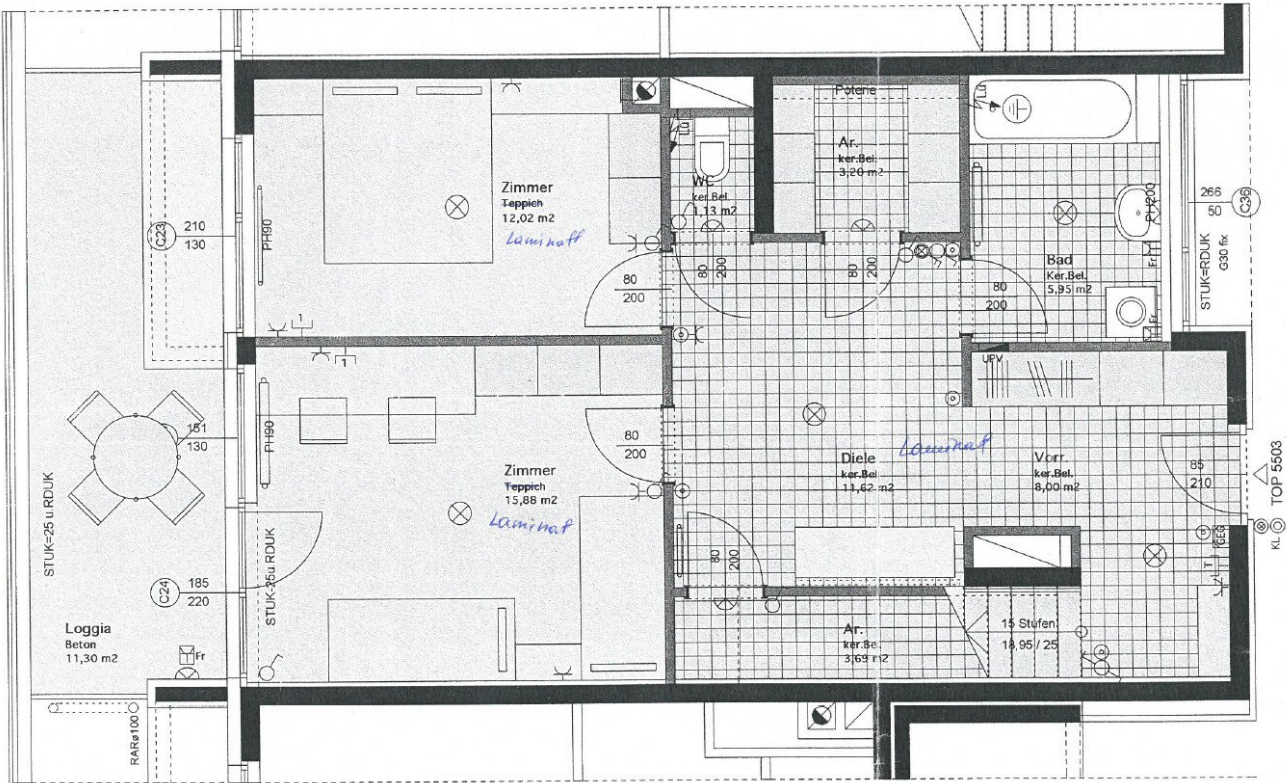












Objektbeschreibung

Ruhig gelegene, moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Loggia & Terrasse in Favoriten

Zum Verkauf gelangt eine **helle und großzügige 3-Zimmer-Maisonettewohnung**, die sich über **zwei Ebenen** erstreckt und eine **Gesamtnutzfläche von ca. 130 m²** aufweist.

Der Wohnungseingang befindet sich im **5. Liftstock** eines im Jahr **2002 errichteten Wohnhauses** in der **Graffgasse**, nahe **Neilreichgasse** und **Troststraße**.

Raumaufteilung

Ebene 1:

- Großzügiges Vorzimmer (ca. 20 m²)
- Schlafzimmer (15,88 m²) mit Zugang zur **11,30 m² großen Loggia**
- Kinder- oder Arbeitszimmer (12,02 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Abstellraum

Ebene 2:

- **Wohnküche (ca. ... m²)** mit direktem Zugang zur **12,90 m² großen Terrasse**

? Die Errichtung eines dritten Schlafzimmers ist möglich.

Ausstattung & Highlights

- Sehr helle und großzügige Raumgestaltung
- Beheizung mittels **Fernwärme**
- Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen

- Maßgefertigte **Einbauschränke** verbleiben in der Wohnung
- Loggia **und** Terrasse mit angenehmer Ruhelage

Kaufpreis & laufende Kosten

? **Kaufpreis:** € 559.000,–

? **Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und USt:** € 398,18

? **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine **sehr gute Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in **fußläufiger Entfernung**.

Eine ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ebenfalls gegeben.

Öffentliche Verkehrsmittel:

? 11, O

? 15A, 65A

Förderung bis 30. Juni 2026

? Bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes besteht eine **Förderung der Bundesregierung** in Form der **Ersparnis der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %)** sowie der **Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %)** – insgesamt **2,3 % des Kaufpreises**.

Interesse geweckt?

Für weitere **Informationen** oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? 0699 / 17 1059 18

? uyar@immobilienquartier.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap