

**GRÜNBLICK & URBANE STILLE — direkt an der U1 ! -
95m², 3 Zimmer, Terrasse inkl. Garagenplatz**



Wohnzimmer

Objektnummer: 3479/2462

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,16 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	215,97 €
Heizkosten:	174,00 €
USt.:	50,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

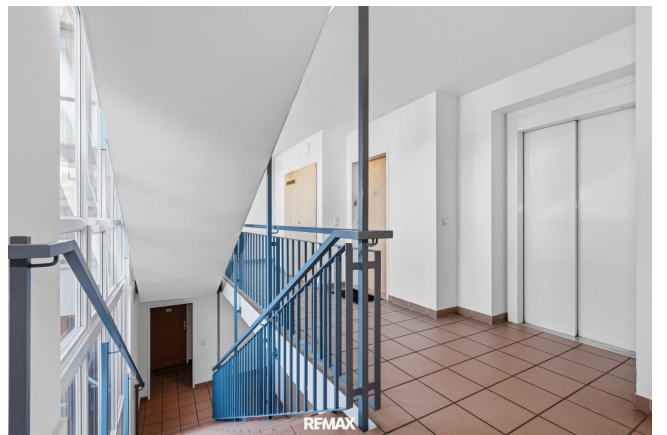
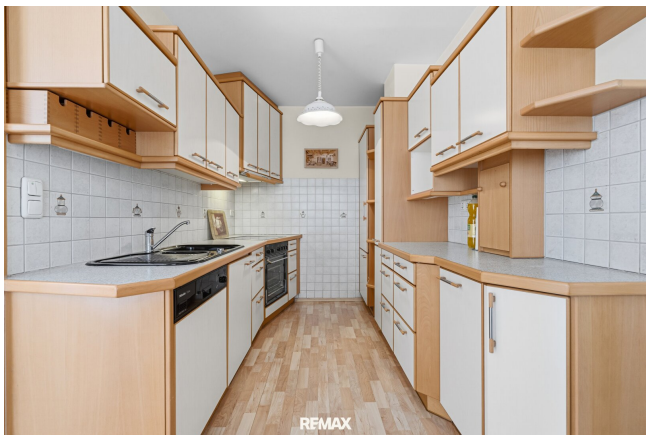
Ihr Ansprechpartner



Ing. Elmar Pittracher











Objektbeschreibung

Wien, wie es sein soll: *Vernetzt, lebendig und entspannt zugleich.*

Was diese Wohnung besonders macht, ist die seltene Kombination aus exzellenter urbaner Erreichbarkeit und echter Wohnruhe. Die U1 – Wiens meistgenutzter U-Bahn-Korridor – ist fußläufig erreichbar und verbindet Sie in Minuten mit dem Stadtzentrum, dem Hauptbahnhof und dem Prater.

Gleichzeitig liegt die Wohnung in einer ruhigen Seitenlage mit geringer Lärmbelastung. Der Blick fällt ins Grüne – kein Innenhof, keine Häuserwand, sondern echte Natur. Die Lagebewertung des Objekts wird offiziell als sehr gut eingestuft.

Stadtnahe Mobilität und grüne Ruhe.

Willkommen in einer Wohnung, die keine Kompromisse kennt. Auf rund 95 m² bietet diese möblierte Eigentumswohnung eine ausgewogene Raumaufteilung auf drei Zimmer – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf Qualität legen.

Das großzügige Wohn-Esszimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zur Südwest-Terrasse – Ihrem privaten Rückzugsort mit entspanntem Grünblick. Natürliches Licht flutet durch Kunststofffenster mit innenliegendem Sonnenschutz die Räume, die mit einer gelungenen Kombination aus Parkett, Fliesen und Teppichboden ausgestattet sind.

Die Zentralheizung (Gas) sorgt für gleichmäßige Wärme in der kühlen Jahreszeit, während der KfW-Effizienzhaus-55-Standard (Energieklasse C) für nachhaltig niedrige Betriebskosten steht.

Ein Personenaufzug erschließt das gepflegte Wohnhaus komfortabel, und der zugehörige Tiefgaragenstellplatz (ca. 20 m²) macht das tägliche Leben besonders praktisch – kein Suchen nach Parkmöglichkeiten, kein Witterungsschutz-Problem.

Die Wohnung ist möbliert und sofort beziehbar – ein seltener Vorteil, der Ihnen den aufwändigen Umzugsstress erspart. Alleineigentum bedeutet volle Entscheidungsfreiheit, kein Miteigentümer, der mitredet.

Ob als Hauptwohnsitz, als Kapitalanlage mit attraktivem Mietpotenzial oder als Wiener Zweitwohnsitz: Diese Immobilie überzeugt auf mehreren Ebenen gleichzeitig. Der angebotene Richtpreis bietet Verhandlungsspielraum für ernsthafte Interessenten.

Hard Facts - Ausstattung

Wohnfläche: ca. 94,16 m²

Zimmer: 3

Terrasse: ca. 7,5 m²

Baujahr: ca. 1999

Bezug: Sofort möglich

Heizung: Gas-Zentralheizung

Hochwertige Böden

Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad, Teppichboden im Schlafbereich – ein harmonisches Zusammenspiel.

Offene Wohnküche

Großzügiger Koch- und Lebensbereich in einem – perfekt für geselliges Kochen und entspanntes Zusammensein.

Südwest-Terrasse

Rund 7,5 m² privater Außenbereich mit Grünblick und nachmittäglicher Sonneneinstrahlung – Ihr tägliches Stück Natur.

Tiefgaragenplatz

Ca. 20 m² eigener Stellplatz in der Tiefgarage – sicher, witterungsgeschützt und direkt im Haus.

Personenaufzug

Barrierefreier Zugang zu allen Etagen – Komfort für alle Lebensphasen.

teilweise möbliert (zu Übernehmen) & bezugsfertig

Die Wohnung ist teilweise möbliert, Maß-Möbel können übernommen werden und ist damit sofort beziehbar – kein Warten, kein Einrichten.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap