

**Perfekt geschnittene 4-Zimmer-Neubauwohnung in herrlicher Hofruhelage – Optimale Infrastruktur und Anbindung**



**Objektnummer: 17306**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,27
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.783,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,58 €
<b>USt.:</b>	23,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Luschnig**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75

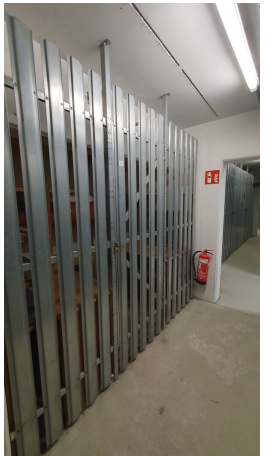
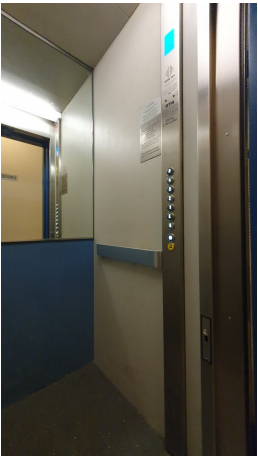




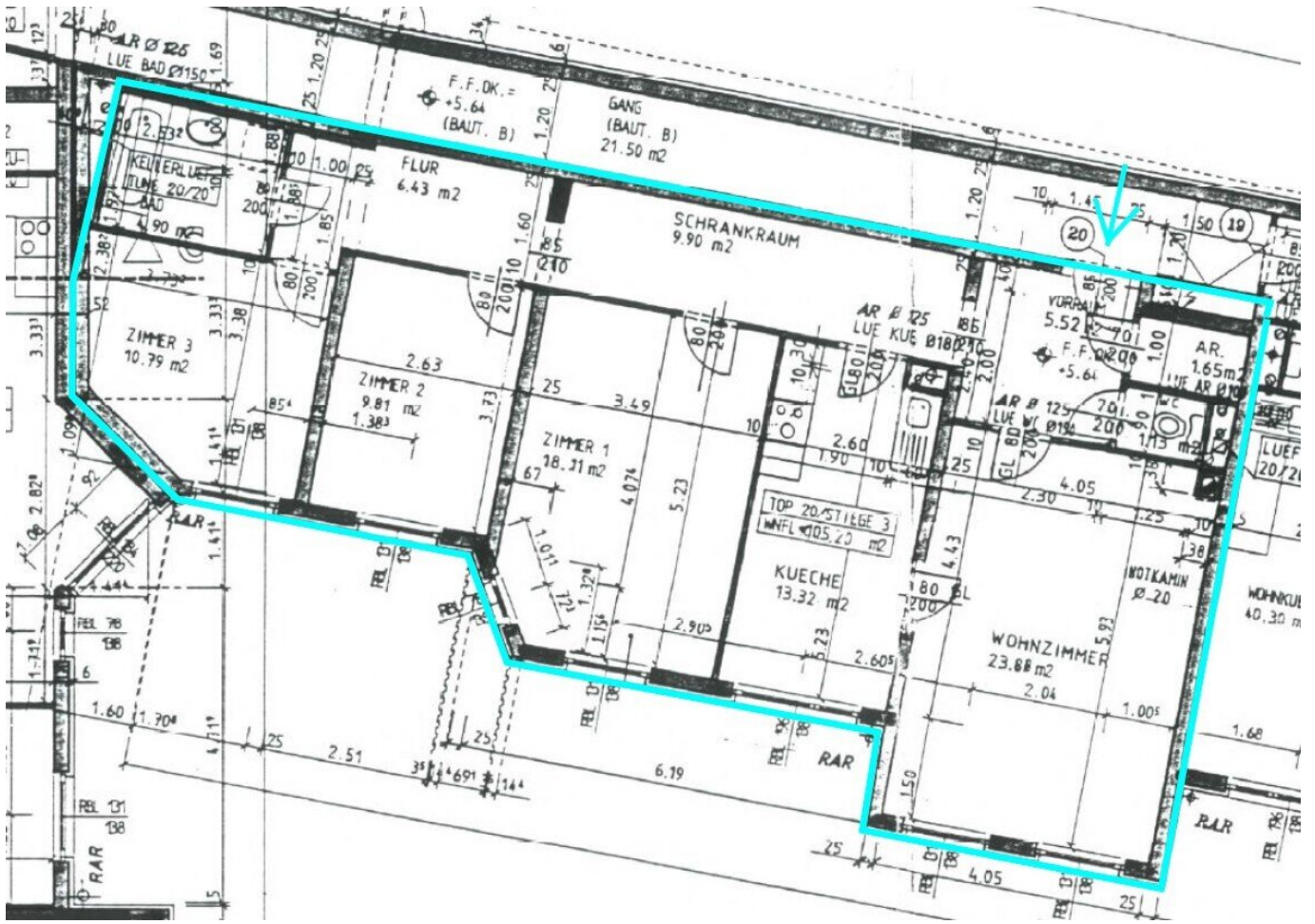












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese optimal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung (alle Zimmer getrennt begehbar) in herrlicher Innenhofruhelage (ostseitige Ausrichtung) in fußläufiger Entfernung zur zur U3 Kendlerstraße.

*Bitte beachten Sie:*

*Die Wohnung wird mit einem Garagenplatz im Wert von EUR 25.000,00 verkauft - der Gesamtpreis beläuft sich somit auf EUR 423.000,00.*

Die Heizung und das Warmwasser werden über eine Hauszentralheizung bereit gestellt - die monatliche Vorschreibung für Heizung und Warmwasser betrug im Jahr 2025 insgesamt ca. EUR 73,00 für diese Wohnung.

*Die Wohnung wird bis auf Badezimmer und Gang/Vorraum (Stauraum durch Kästen) unmöbliert übergeben.*

*Die ersten 4 Innenaufnahmen sind KI-generierte Möblierungsbeispiele.*

**VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN**

**- ICH FREUE MICH AUF IHRE ANFRAGE**

### **WOHNUNG:**

Diese tolle Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **absolute Ruhelage/Blick in den weitläufigen, begrünten Innenhof**
- **tolle Raumanordnung** (alle Räume getrennt begehbar)
- **Wohnraum, Küche, Bad, WC, Abstellraum + 3 Zimmer** (ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer)

- **neuer massiver Fischgrätparkett**
- **sehr guter, sofort bezugsfertiger Zustand**
- **niedrige monatliche Betriebskosten**
- **gepflegtes, ordentlich instandgehaltenes Haus**
- **eigener Gargenplatz im Haus** (Paketpreis für Wohnung plus Garage EUR 423.000,00)

### **Haus:**

Das Gebäude ist sowohl innen als auch außen in gutem Zustand.

Mit dem Personenlift kommen Sie bequem zur Wohnung in den 2. Liftstock, dort sind dann noch ein paar Stufen zu Fuß zu gewältigen.

### **LAGE:**

Die Wohnung befindet sich in einer **gesuchten, ruhigen Wohnlage des 14. Bezirks** und bietet eine perfekte Kombination aus Erholung, guter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung.

Die U3-Station **Kendlerstraße** ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Im unmittelbaren Umfeld finden sich zahlreiche Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Für Freizeit und Erholung stehen mehrere Grün- und Parkanlagen in erreichbarer Distanz zur Verfügung (Steinhofgründe, Schlosspark Schönbrunn) – ideal für Familien, Sportbegeisterte oder alle, die Wert auf ein ausgewogenes Wohnumfeld legen

Viele Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen liegen in komfortabler Distanz, was die Lage zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien macht.

**VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT**

**- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage!**

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

**Courtagepassus:**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

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

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap