++ Großzügige 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Veranda + Wohnessküche 41m² + TOP LAGE++



Objektnummer: 1587/65032

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Nutzfläche:	105,11 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

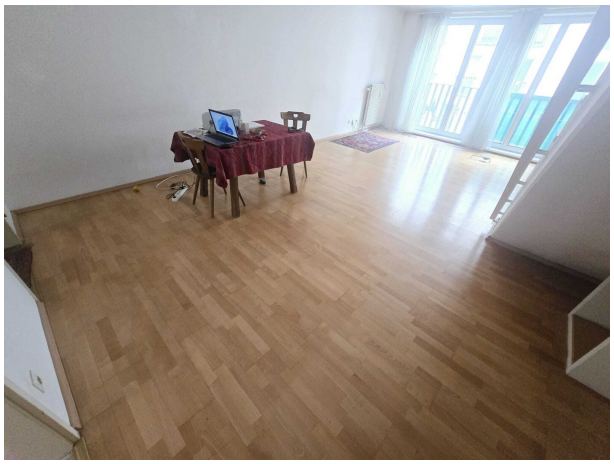


Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33





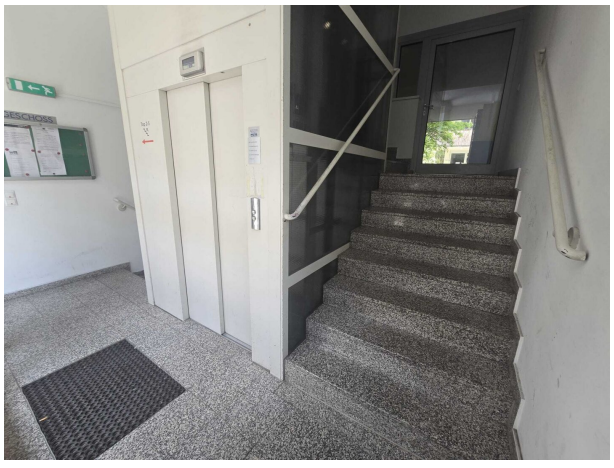









Stiege 1
Zugang Stiege 2u.3





















Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine perfekt aufgeteilte, ca. 103 m² große Maisonette- Neubau Wohnung. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen (2. und 3. Stock) und wird wie folgt aufgeteilt:

1. Ebene (2. Stock)

- **Großzügiges Wohn-Esszimmer 33m²:** Das Herzstück der Wohnung überzeugt mit eleganten französischen Fenstern, die den Raum mit Licht fluten.

- **Küche7,62m²:** Funktional und optimal an den Wohnbereich angebunden.

- **Verglaste Loggia 5,96m²**

- **Komfort & Stauraum: 1,88m²**Ein praktischer Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC 1,44m befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

- **2. Ebene (3. Stock) – Privater Schlafbereich:**

  Über eine charmante Treppe im Inneren gelangen Sie in die obere Etage, die ganz der Privatsphäre gewidmet ist:

- **Zwei gemütliche Schlafzimmer:** 25,39m Absolut ruhig zum Innenhof gelegen – perfekt für einen erholsamen Schlaf.

- **2 Schlafzimmer 11,63m**

- **Wohlfühl-Badezimmer 6,18m2:** Ausgestattet mit einer einladenden Badewanne und einer zweiten Toilette

- Vorraum 5,18m

- **Lage & Infrastruktur**

  Die Wohnung in der Wichtelgasse bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Stadtleben und schneller Erholung.

- **Infrastruktur:** Supermärkte, Drogerien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nahegelegene Brunnenmarkt und der Yppenplatz laden zum Flanieren und Verweilen ein.

- **Verkehrsanbindung:** Die Straßenbahnlinien (z.B. Linie 43 Richtung Schottentor/Uni oder Linie 2) sowie Buslinien bringen Sie rasch ins Stadtzentrum.

- **KAUFPREIS: € 449.000,- Bestands und Lastenfrei**

  Monatliche Vorschreibung :

- BK-Teilbetrag ----------€217,50(Ust 10%)

- Rücklage----------€124,66(Ust 0%)

  Verwaltungshonorar---€ 50,37 (Ust 10%)

  Reparaturrücklage Stand per 31.12.2025 ca. €358.746,92

- **Kaufnebenkosten:**

  3,5% Grunderwerbsteuer

  1,1% Grundbucheintragungsgebühr

  3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

  ?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Na

-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap