

in 20 min in der City, ruhige Seitenlage nahe U1 im 22., 94 m², tolles Wohnzimmer, 2 große Zimmer, Terrasse mit Grünblick, inkl. Tiefgaragenplatz



Wohnzimmer _1

Objektnummer: 3479/2609

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

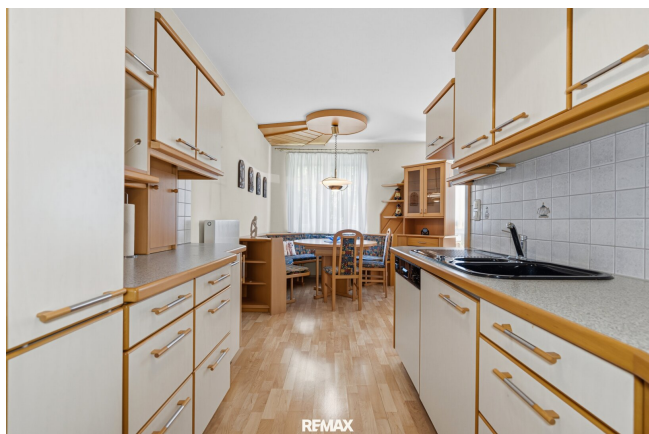
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,16 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	493.000,00 €
Betriebskosten:	215,97 €
Heizkosten:	174,00 €
USt.:	50,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

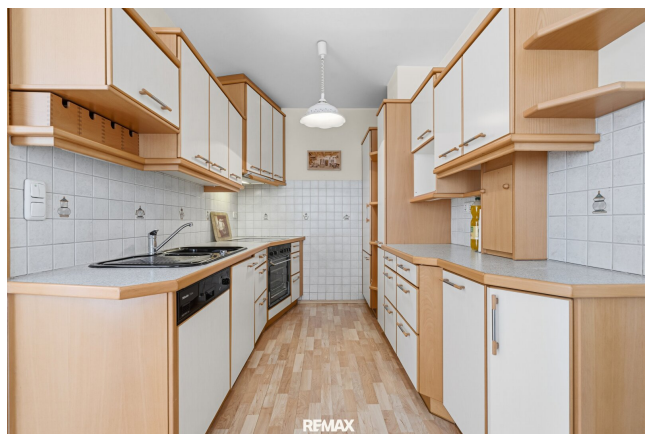
Ihr Ansprechpartner



Ing. Elmar Pittracher











Objektbeschreibung

Terrassenwohnung in grüner Ruhelage: perfekt angebunden über die U1 ins Herz der Stadt

– diese großzügige Eigentumswohnung am Sankt-Wendelin-Platz vereint zwei Qualitäten, die selten zusammenfallen: exzellente Erreichbarkeit und echte Wohnruhe.

Die 94 m² verteilen sich durchdacht auf drei Zimmer: ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche, 2 große Schlaf/Kinderzimmer oder Büro, sowie je ein separates Bad und WC. Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad sowie Teppichboden im Schlafbereich schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Südwest-Terrasse mit rund 7,5 m² lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – mit Nachmittagssonne und Grünblick.

Verschaffen sie sich sofort einen Überblick mit unserem 360° Rundgang:

https://rem.ax/360erTour_StWendelinPlatz

Das gepflegte Wohnhaus aus 1999 verfügt über einen Personenaufzug; der inkludierte Tiefgaragenstellplatz (ca. 20 m²) macht das tägliche Leben noch komfortabler. Gasheizung, Energieklasse C und eine gut dotierte Reparaturrücklage (EUR 57.430,– per Ende 2025) sprechen für ein solides, gut geführtes Objekt. Die Wohnung ist teilweise möbliert und **sofort beziehbar**.

Die U1-Station Kagraner Platz liegt in 2 Gehminuten entfernt – und damit sind Sie in unter 20 Minuten am Stephansplatz, in 10 Minuten am Praterstern und schnell am Wiener Hauptbahnhof. Ob Beruf, Freizeit oder Reisen: Die Anbindung an Wiens meistgenutztem U-Bahn-Linie macht das Stadtleben mühelos. Trotzdem liegt die Wohnung in einer ruhigen Seitenlage mit geringer Lärmbelastung – der Blick von der Südwest-Terrasse fällt nicht auf Häuserwände, sondern ins Grüne.

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