

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1706

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,32 m ²
Zimmer:	2
Keller:	3,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	300.082,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Provisionsangabe:	

10.802,95 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222
H +43 699 1414 6868



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 12. Bezirks in Wien – eine moderne und charmante 2-Zimmer-Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese exquisite Immobilie befindet sich im 4. Stock eines hochwertigen Neubaus und bietet mit 31,32 m² eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Komfort.

Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und ein frisches Wohngefühl. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein gemütliches Schlafzimmer bietet. Der Balkon lädt dazu ein, den Tag entspannt mit einem Frühstück oder einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett sorgen für eine elegante Atmosphäre, während die Fußbodenheizung wohlige Wärme an kalten Tagen garantiert. Der Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre neue Wohnung. Die nachhaltige Pelletheizung sorgt für effiziente und umweltfreundliche Wärme, eingebettet in ein solides, massiv errichtetes Gebäude.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Perfekte Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in unmittelbarer Nähe und erleichtern Ihren Alltag erheblich.

Auch in Sachen Gesundheit und Bildung ist alles gut erreichbar: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Kindergärten, Schulen, eine Universität und höhere Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar – ideal für Familien, Studierende oder Berufstätige.

Betriebskosten:

da sich das Haus noch in der Bauphase befindet, basiert die angegebene Höhe der Betriebskosten auf dem aktuellen Richtwert. Daher können sich die Betriebskosten nach der ersten Abrechnungsperiode geringfügig ändern.

Der Kaufpreis von 300.082,00 € spiegelt die hohe Qualität, die Lage und das attraktive Wohnkonzept wider. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine moderne Wohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens zu erwerben, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertbeständige Investition bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Ihr neues Wohnkapitel im 12. Bezirk wartet auf Sie.

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt die, im Angebot ersichtliche Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

BILDER:

Wir weisen darauf hin, dass die Bilder eine Visualisierung darstellen, weil sich das Objekt noch in der Bauphase befindet.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre Rechtssicherheit sowie die Erzielung des höchstmöglichen Preises großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 35-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap