

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1708

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:	45,23 m ²
Zimmer:	2
Keller:	2,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	433.356,00 €
Betriebskosten:	122,00 €
Provisionsangabe:	

15.600,82 € inkl. 20% USt.

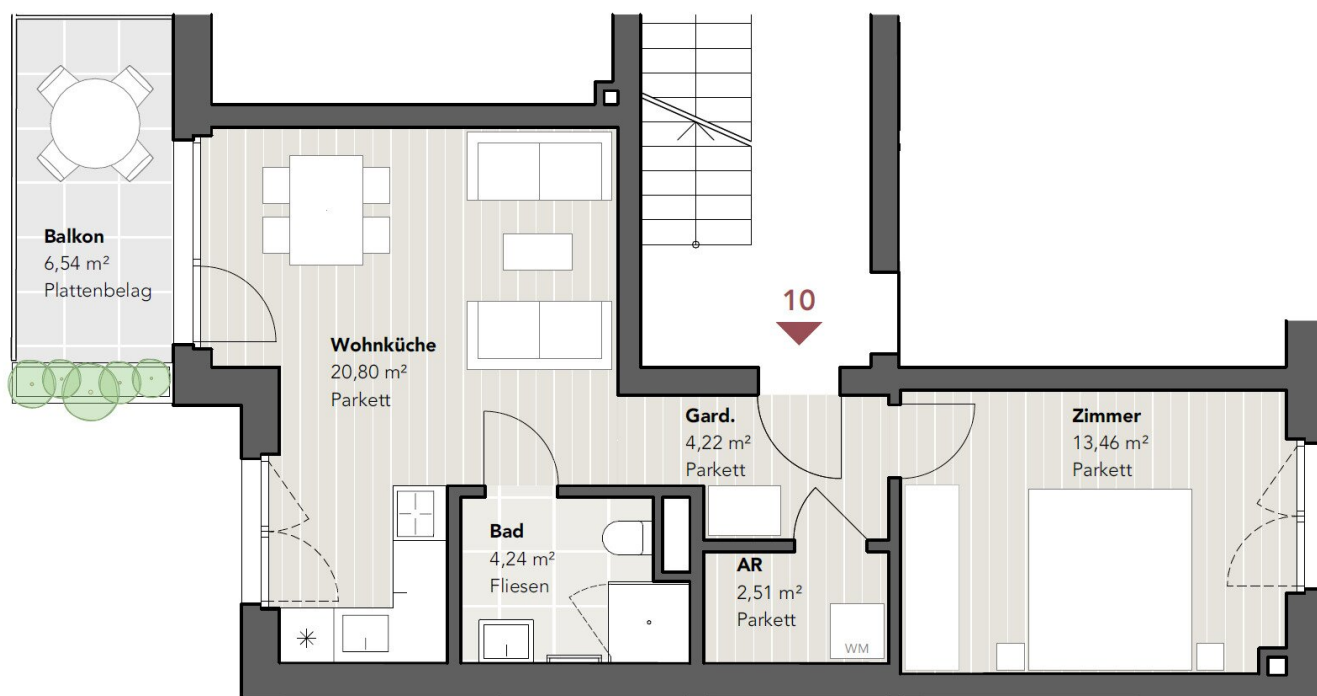
Ihr Ansprechpartner



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 begehrten 12. Bezirk!

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines hochwertigen Neubaus bietet Ihnen auf 45,23 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Der Erstbezug garantiert Ihnen den Vorteil, alles nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und in ein makellooses, zeitgemäßes Wohnambiente einzuziehen. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Licht und Luft hereinlässt. Ein Highlight ist der sonnige Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden genießen können.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen sorgen für ein stilvolles Wohngefühl, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Der Massivbau garantiert Langlebigkeit und eine hervorragende Dämmung. Der Personenaufzug macht den Zugang zu Ihrem neuen Zuhause bequem und barrierefrei.

Für umweltbewusste Heizung steht Ihnen eine moderne Pelletsanlage zur Verfügung, die nachhaltige Energie nutzt und gleichzeitig Heizkosten spart.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank optimaler Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in allen Teilen Wiens unterwegs. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was den Alltag erleichtert – Ärzte, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten, Universität sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum.

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.

Diese Wohnung verbindet höchsten Wohnkomfort, nachhaltige Ausstattung und eine zentrale Lage mit großem Freizeit- und Bildungsangebot in unmittelbarer Umgebung. Der Kaufpreis von 433.356,00 € bietet Ihnen eine attraktive Investition in Ihre Lebensqualität.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im 12. Wiener Gemeindebezirk – modern, zentral und mit Wohlfühlgarantie! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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