

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1709

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:	2,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	262.863,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Provisionsangabe:	

9.463,07 € 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 exklusive Erstbezugswohnung in der 3. Etage bietet auf großzügigen 31,32 m² modernen Wohnkomfort und durchdachte Raumaufteilung mit 2 Zimmern – ideal für Singles, Paare oder als kluge Kapitalanlage.

Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der frischen Luft ein und erweitert Ihren Wohnraum nach draußen. Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen sorgen für ein stilvolles Ambiente. Die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen und schafft ein behagliches Wohnklima.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, die in massiver Bauweise errichtet wurde und für Langlebigkeit sowie beste Wärmedämmung steht. Die umweltfreundliche Pellets-Heizung unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie.

Die Lage kann kaum besser sein: Perfekte Verkehrsanbindungen mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof machen Ihre Mobilität flexibel und unkompliziert. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – Arzt, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten sowie Universität und Höhere Schulen bieten optimale Voraussetzungen für Familien und Studierende.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar und runden das attraktive Angebot ab.

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 262.863,00 € macht diese Wohnung zu einer einmaligen Gelegenheit, um in eine topmoderne Immobilie in einem dynamischen und gut angebundenen Stadtteil Wiens zu investieren.

Nutzen Sie die Chance auf ein neues Zuhause, das Lebensqualität, Komfort und eine hervorragende Infrastruktur vereint. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

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