

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1711

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:	417.568,00 €
Betriebskosten:	122,00 €
Provisionsangabe:	

15.032,45 € inkl. 20% USt.

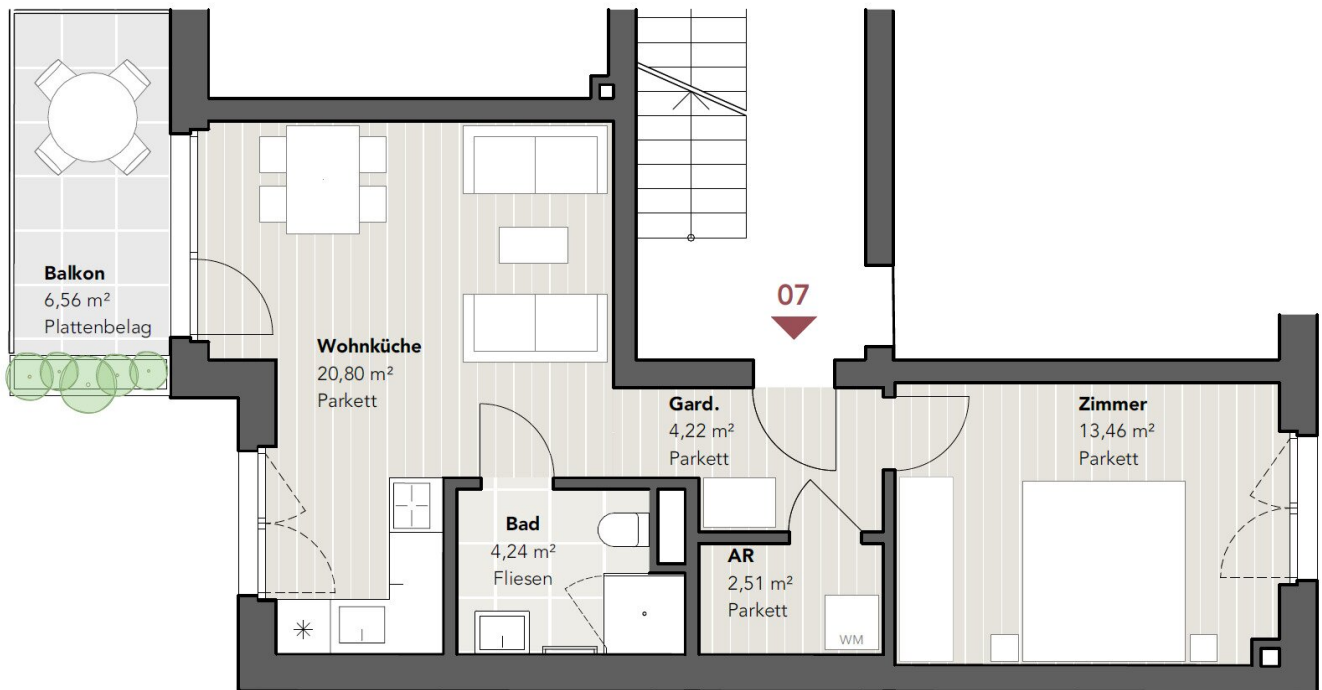
Ihr Ansprechpartner



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 beliebten 12. Bezirk!

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock bietet Ihnen auf 45,23 m² Wohnfläche alles, was das Stadtleben angenehm und komfortabel macht.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine top-moderne Ausstattung und ein frisches, hochwertiges Wohnambiente. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, die Ihnen sowohl gemütliche Wohnbereiche als auch ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bietet.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem eigenen Balkon, der Ihnen einen kleinen Rückzugsort an der frischen Luft bietet. Die hochwertigen Materialien wie Parkettboden und stilvolle Fliesen schaffen eine elegante Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung. Die Bauweise in Massivbauweise sorgt für ein angenehmes Wohnklima und eine solide Wertbeständigkeit. Die Heizung erfolgt umweltfreundlich und effizient über Pellets – ein nachhaltiges Plus für Ihr neues Zuhause.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Mit hervorragender Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens mit dem öffentlichen Nahverkehr vernetzt und erreichen alle wichtigen Ziele in Wien schnell und unkompliziert.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Ärzte, Apotheken und eine Klinik sorgen für Ihre Gesundheit, während Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen optimale Voraussetzungen für Familien und Studierende bieten. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

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 417.568,00 € macht diese moderne Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft – sei es zum Selbstbezug oder als renditestarke Kapitalanlage.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit, urbanes Wohnen mit höchstem Komfort in einem der begehrtesten Bezirke Wiens zu verbinden. Ihr neues Zuhause

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