

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1712

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:	272.752,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Provisionsangabe:	

9.819,07 € 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 12. Bezirk von Wien – eine exklusive Wohnung, die modernen Komfort mit urbanem Lebensstil perfekt verbindet!

Diese attraktive Immobilie befindet sich im 2. Stock eines hochwertigen Neubauprojekts und bietet Ihnen auf 31,32 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 4 Zimmern. Ideal für Paare, Singles oder als kluge Investition – hier genießen Sie Erstbezug mit allen Annehmlichkeiten, die das moderne Wohnen ausmachen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit elegantem Parkettboden lädt zum Wohlfühlen ein, während die Fußbodenheizung für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Ergänzt wird das Ambiente durch stilvolle Fliesen in den Nassbereichen. Der Balkon erweitert Ihren Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die Bauweise in massiver Qualität garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch ein angenehmes Wohnklima. Die umweltfreundliche Pelletheizung verbindet Nachhaltigkeit mit effizienter Energieversorgung. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ohne Treppensteigen.

Die Lage könnte kaum besser sein: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind fußläufig erreichbar und bringen Sie schnell und unkompliziert an Ihr Ziel in Wien und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Ihre Gesundheit und Bildung ist bestens gesorgt: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität und Höhere Schule sind bequem erreichbar – hier genießen Sie eine perfekte Infrastruktur für alle Lebensphasen.

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 272.752,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit, um in einen begehrten Wiener Stadtteil zu investieren oder Ihr neues Zuhause zu schaffen. Nutzen Sie die Chance auf modernes, urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer der dynamischsten Gegenden Wiens.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Ihr neues Zuhause in Wien 1120 wartet schon 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