

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1702

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:	73,20 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	197,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

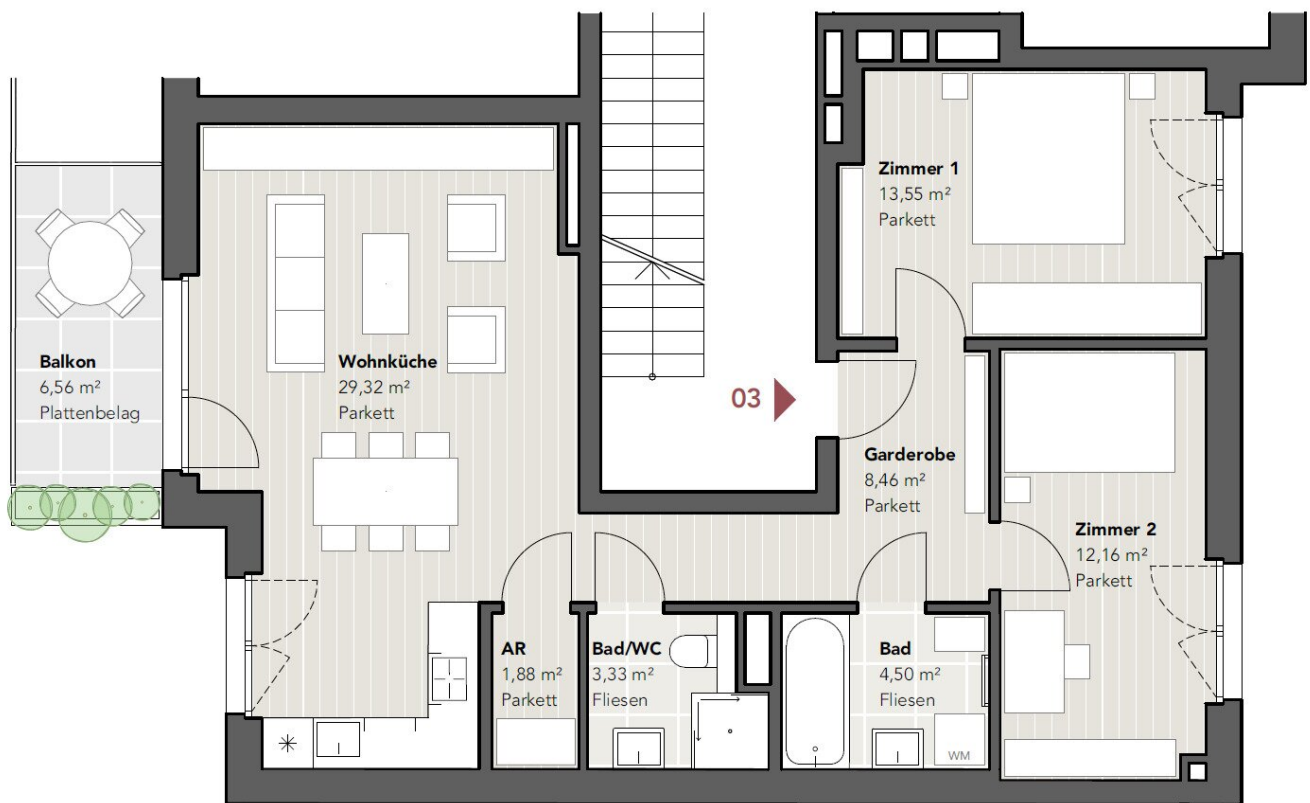
Ihr Ansprechpartner



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 attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug bietet auf großzügigen 73,2 m² modernen Wohnkomfort in bester Lage. Sie befindet sich in der 1. Etage eines hochwertigen Massivbaus und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für individuelles Wohnen und Entspannen bietet.

Der helle Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden lädt zu gemütlichen Stunden ein und öffnet sich zum sonnigen Balkon, der Ihnen eine angenehme Outdoor-Oase mitten in der Stadt schafft. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein behagliches Wohnklima in allen Räumen. Die eleganten Fliesen in Bad und Küche runden das hochwertige Ambiente ab. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung.

Die nachhaltige Pelletheizung gewährleistet eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung. Die solide Massivbauweise garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch hervorragenden Schallschutz und ein angenehmes Raumklima.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die Verkehrsanbindung ist optimal – Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind fußläufig erreichbar und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen, Kindergärten und Universitäten sind bequem erreichbar, was diese Wohnung auch für Familien besonders attraktiv macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für eine hervorragende Versorgung und viele Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

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.

Mit einem Kaufpreis von 599.000,00 € erwerben Sie hier eine moderne, komfortable und hochwertig ausgestattete Wohnung, die Ihnen urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur kombiniert. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich Ihren Wohntraum in einer der beliebtesten Gegenden Wiens zu erfüllen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser exklusiven Immobilie. 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