

Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1701

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:	58,90 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	481.982,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
Provisionsangabe:	

17.351,35 € inkl. 20% USt.

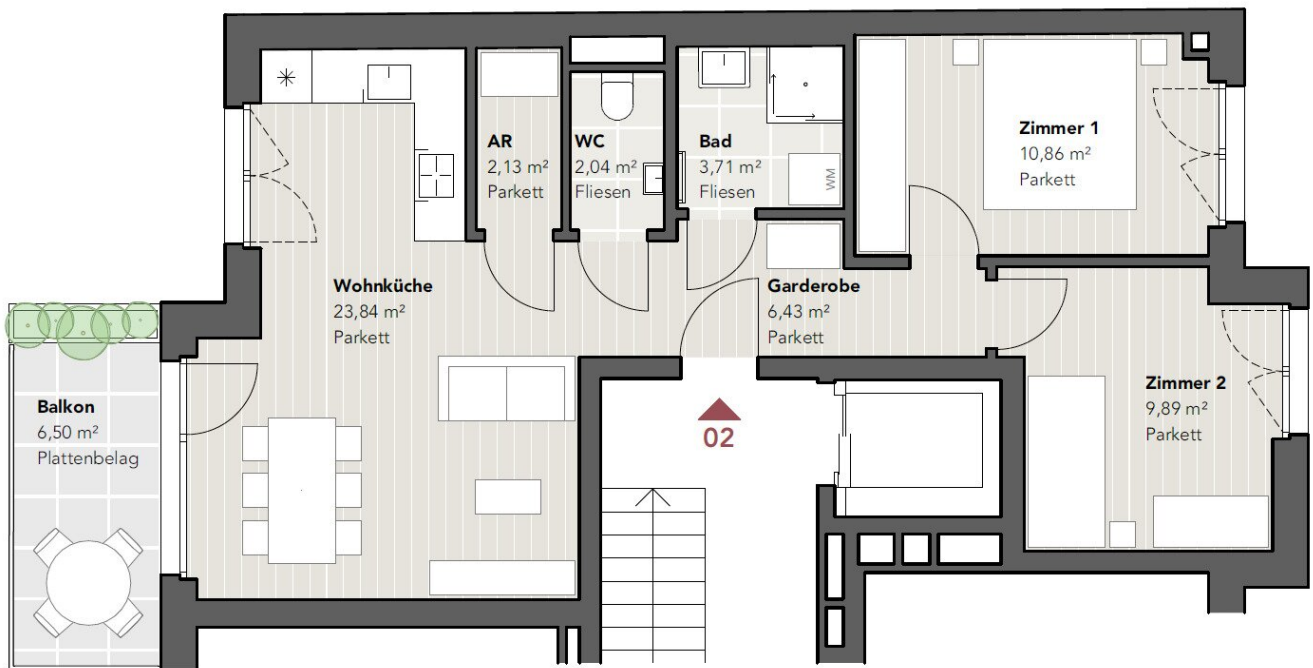
Ihr Ansprechpartner



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 Erstbezugswohnung in der 1. Etage besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf großzügigen 58,9 m² und bietet Ihnen mit drei Zimmern genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Kaufpreis von 481.982,00 € eröffnet Ihnen die Gelegenheit, eine hochwertige Immobilie zu erwerben, die keine Wünsche offenlässt. Modernste Ausstattung wie Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während Parkett- und Fliesenböden für ein stilvolles Ambiente sorgen. Das massive Bauwerk garantiert Stabilität und Langlebigkeit, ergänzt durch eine nachhaltige Pellets-Heizung, die umweltfreundliches Wohnen ermöglicht.

Genießen Sie sonnige Stunden auf Ihrem privaten Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet. Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für barrierefreien Zugang in die Wohnung.

Die Lage ist ideal: Sie profitieren von ausgezeichneten Verkehrsanbindungen mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe – perfekt für Pendler und alle, die die Stadt komfortabel erkunden möchten. Außerdem finden Sie in der Umgebung alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik sowie Bildungseinrichtungen von Kindergarten über Schule bis hin zur Universität und höheren Schulen. Für Ihre Einkäufe sind Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum schnell erreichbar.

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 vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und ist die perfekte Wahl für alle, die modernen Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur schätzen. Greifen Sie zu und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot im Herzen von Wien!

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