Komfortwohnung in der Nähe des Schönbrunner Schlossgartens!



Objektnummer: 1745

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:	67,42 m²
Zimmer:	3
Garten:	131,86 m²
Keller:	2,59 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	181,00 €

Provisionsangabe:

22.644,00 € inkl. 20% USt.

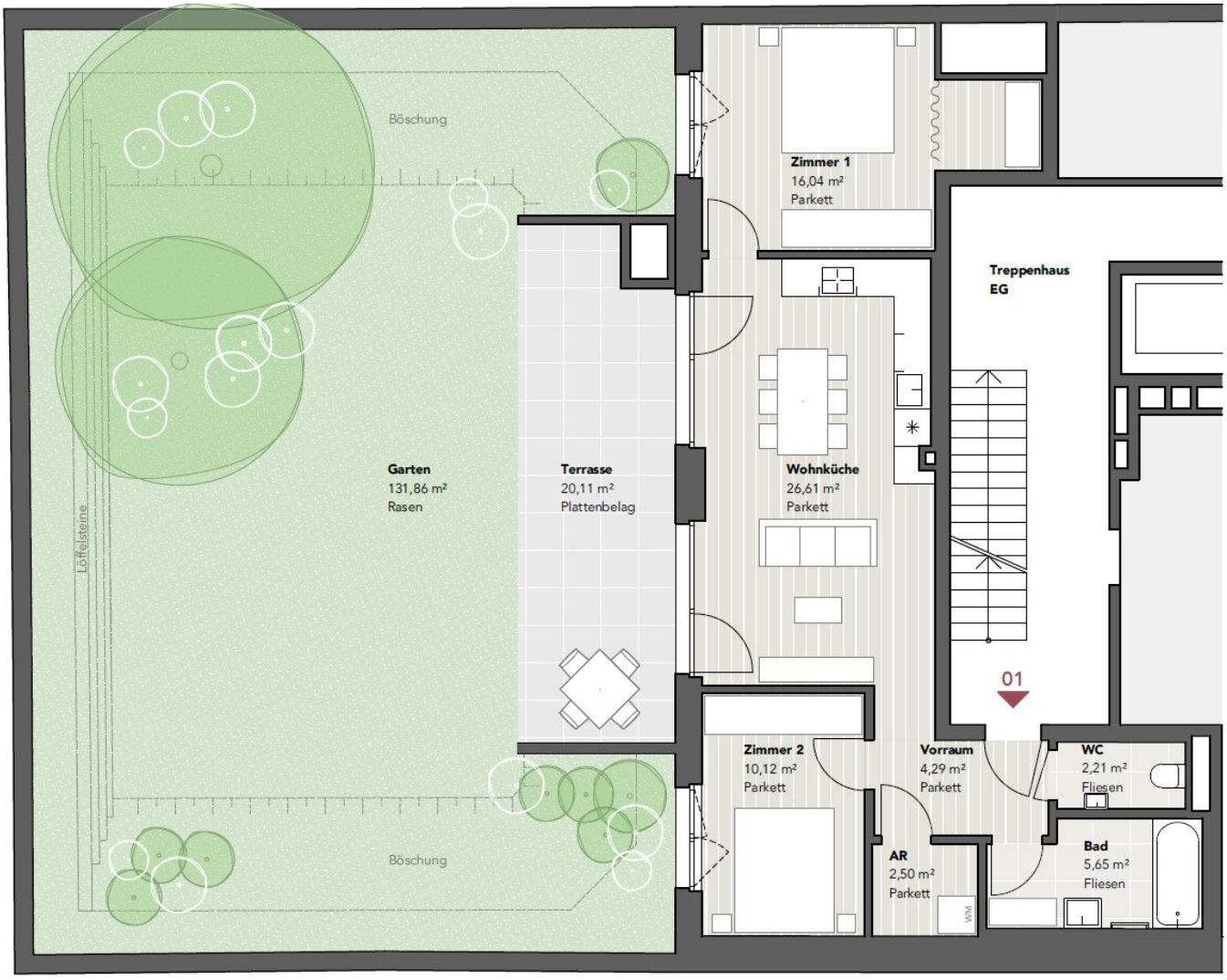
Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222


Böschung
Zimmer 1
16,04 m²
Parkett
Treppenhaus
EG
Garten
131,86 m²
Rasen
Terrasse
20,11 m²
Plattenbelag
Wohnküche
26,61 m²
Parkett
Löffelsteine
01
Zimmer 2
10,12 m²
Parkett
Vorraum
4,29 m²
Parkett
WC
2,21 m²
Fliesen
AR
2,50 m²
Parkett
Bad
5,65 m²
Fliesen
Böschung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen vom 12. Bezirk!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf 67,42 m² modernen Wohnkomfort und ein durchdachtes Raumkonzept mit drei lichtdurchfluteten Zimmern. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass alles neu und hochwertig gestaltet ist – perfekt für alle, die Wert auf Qualität und Stil legen.

Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen Garten und auf der großzügigen Terrasse, ideal für sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien. Das Zusammenspiel von Fliesen und Parkettböden schafft eine angenehme, warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Die massive Bauweise garantiert Stabilität und ein behagliches Wohnklima.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Die umweltfreundliche Pelletheizung steht für nachhaltiges und kosteneffizientes Heizen.

Die Lage ist ein weiterer großer Vorteil: Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erreichen schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in Wien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheke und Klinik sorgen für Ihre Gesundheit, während Schulen, Kindergärten, Universität und höhere Schulen für beste Bildungschancen in der Nachbarschaft stehen. Für den täglichen Bedarf sind Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum nur wenige Schritte entfernt.

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 629.000,00 € bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine moderne, hochwertige Wohnung mit Garten in einer der beliebtesten Gegenden Wiens.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1120 Wien – hier verbinden sich urbanes Leben und naturnahe Erholung auf perfekte Weise. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter +43 699 14146868

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