# Helle 3-Zimmer-Wohnung I privater Balkon I mit Wärmepumpe + Klimaanlage I freier Mietzins




**Objektnummer: 7311/812**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 83,79 m² |
| **Nutzfläche:** | 83,79 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 639.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 228,30 € |
| **USt.:** | 22,83 € |

**Provisionsangabe:**

23.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

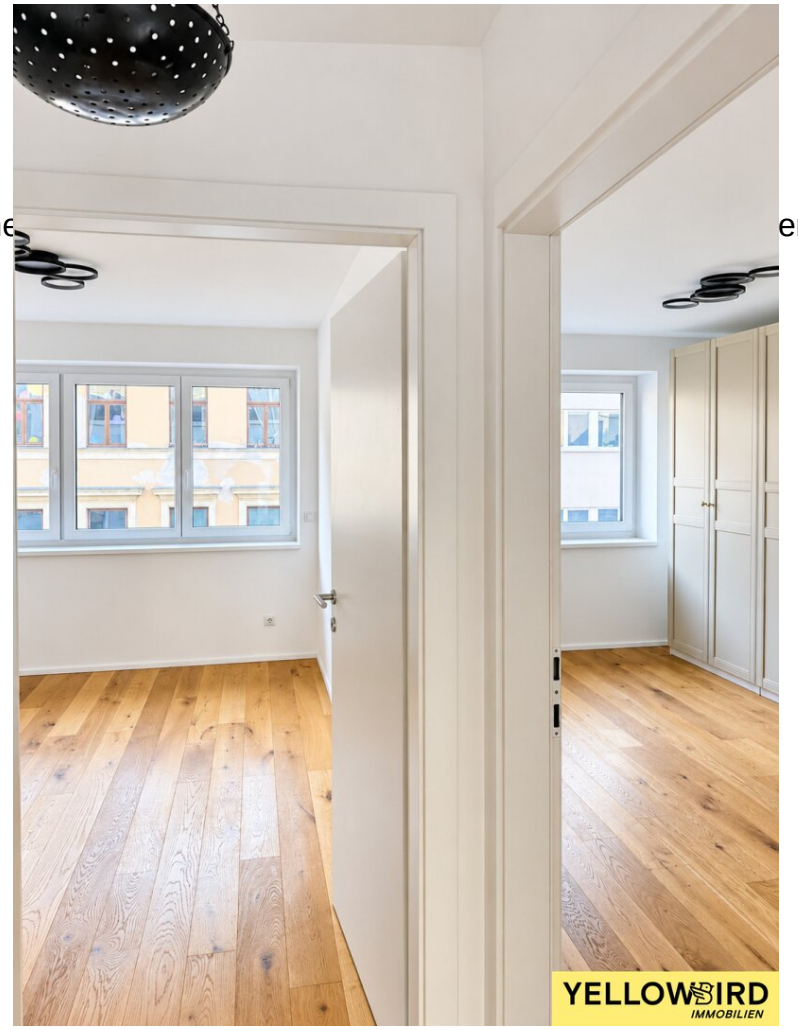
**Adrian Walli**

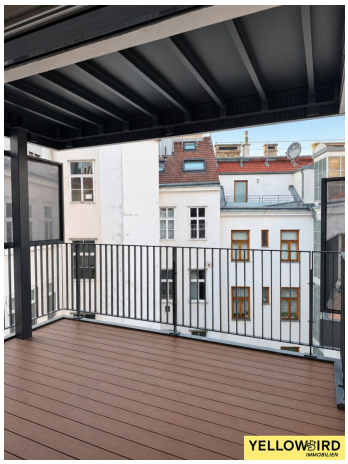
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3

1040 Wien

T +436764019820
H +436764019820

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





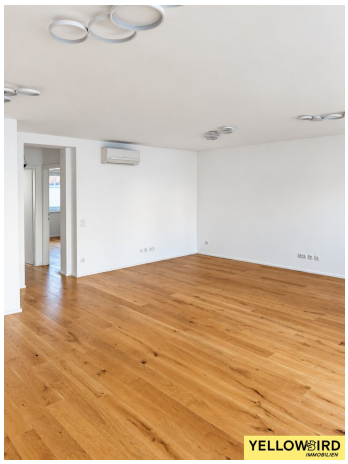






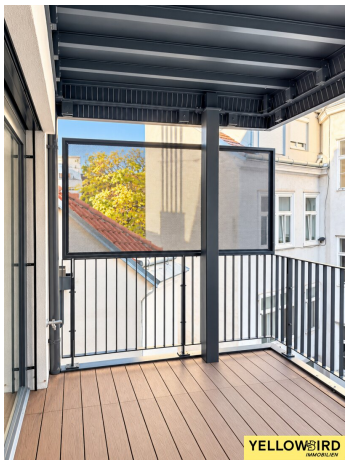


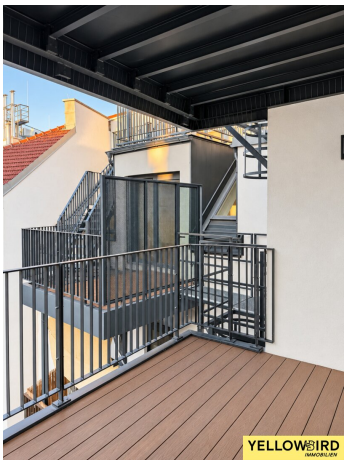

































## TOP 12

| | |
|---|---|
| Vorraum | 5,56 m² |
| Wohnküche | 39,45 m² |
| Flur | 1,75 m² |
| Zimmer | 17,68 m² |
| Zimmer | 10,69 m² |
| Bad / WC | 7,12 m² |
| WC | 1,54 m² |
| **Wohnfläche:** | **83,79 m²** |
| **Balkon:** | **8,89 m²** |
| **Terrasse:** | **1,63 m²** |



GESCHOSSPLAN M 1:500
0 1 2 3 4

# Objektbeschreibung

Diese **lichtdurchflutete Neubauwohnung** mit **Außenfläche** befindet sich im **4. Obergeschoss** eines äußerst **gepflegten Altbauhauses** in ruhiger Lage des **5. Wiener Gemeindebezirks** Margareten und wurde im Zuge eines **Dachgeschossausbaus neu** errichtet. Eine moderne Ausstattung mit **Wärmepumpe, Fußbodenheizung** und **Klimaanlage** sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Durch die Möglichkeit der **freien Mietzinsvereinbarung** bietet die Immobilie zudem eine **attraktive Gelegenheit für Anleger.**

**HIGHLIGHTS:**

- privater Balkon Richtung Innenhof
- Neubauwohnung
- Freier Mietzins
- Personenaufzug im Haus
- viel Tageslicht
- Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Ruhige Gegend im 5. Bezirk
- schönes & gepflegtes Altbauhaus

**INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: 4.Obergeschoss

- BAUJAHR: 2025
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 83,79m²
- ZIMMER: 3 Zimmer
- MÖBLIERT: Küche, Bad, WC
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: WC, Dusche
- TOILETTE: Ja 2 mal
- HEIZUNG: Wärmepumpe + Fußbodenheizung
- VERKEHRSANBINDUNG: S-Bahn & Straßenbahn Matzleinsdorferplatz, U4 Margaretengürtel, Bus 12A, 14A & 59A
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe
- RAUMHÖHE: 2,50m

**KOSTEN:**

- KAUFPREIS: € 639.000,-

- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH inkl. USt. : € 352,28

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.

- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap