TOPPREIS ! Erstbezug!! Grosszügige 2 (oder 2,5) Zimmer Wohnung im 1. DG (Top 29)



Objektnummer: 181829-2

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,55 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	27,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	192,50 €
Sonstige Kosten:	40,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien






Visualisierun








SPAR

Top 29


ZIMMER
10,48 m²
ZIMMER
11,83 m²
FLUR
2,28 m²
TOP 29
79,67 m²
VORRAUM
8,69 m²
WC
1,71 m²
BAD
5,43 m²
WOHNKÜCHE
39,25 m²

Top 29


ZIMMER
25,13 m²
TOP 29
80,21 m²
VORRAUM
8,69 m²
WC
1,71 m²
BAD
5,43 m²
WOHNKÜCHE
39,25 m²

Objektbeschreibung

1180 Wien, Gymnasiumstraße 28

Direkt am Cottage in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur und gut öffentlicher Verkehrsanbindung.

Das Jahrhundertwendehaus wird renoviert und ein neues Dachgeschoss mit 2 Etagen wurde neu errichtet. Im 1. und 2. Stock werden die Altbauwohnungen derzeit saniert.

1. Dachgeschoss/ Top 29:

Die Eckwohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss (vorletztes Geschoss) und ist wie folgt aufgeteilt:

- **1 Wohn-/Esszimmer**
- **1 Essbereich**
- **1 Schlafzimmer**
- **1 Kinderzimmer (*statt Schrankraum)**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- **Vorraum**

***Es bestehen die Möglichkeit, dass statt dem Schrankraum ein Kinderzimmer errichtet wird.**

AUSSTATTUNG

- Moderne Hauszentralheizung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Alle Wohnungen mit Kühlfunktion (über L/W-Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung (-kühlung)
- Großzügige Sanitärbereiche
- Neue Gegensprechanlage
- Neuer Personenlift
- Fahrradabstellraum (KG)
- Sanierung Stiegenhaus

Öffentliche Verkehrsmittel:

* Straßenbahn: 40, 41

* Autobus Linie: 37A, 40A

* U-Bahn: U6 - Nußdorfer Straße

* U-Bahn: U6 - Währinger Straße

Fertigstellung Wohnung: ca 3 Monate nach KV

Fertigstellung Gesamtanlage: geplant März/April 2027

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Vermittungsprovision lt. Maklerverordnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap