# 2 Zimmer Wohntraum mit außergewöhnlicher Terrasse in 1150 Wien




**Objektnummer: 1069**

**Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 52,66 m² |
| **Nutzfläche:** | 67,66 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 329.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 90,00 € |
| **Heizkosten:** | 60,00 € |
| **USt.:** | 21,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Friedrich Kutschi**

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H
Tuchlauben 7A






KitchenAid















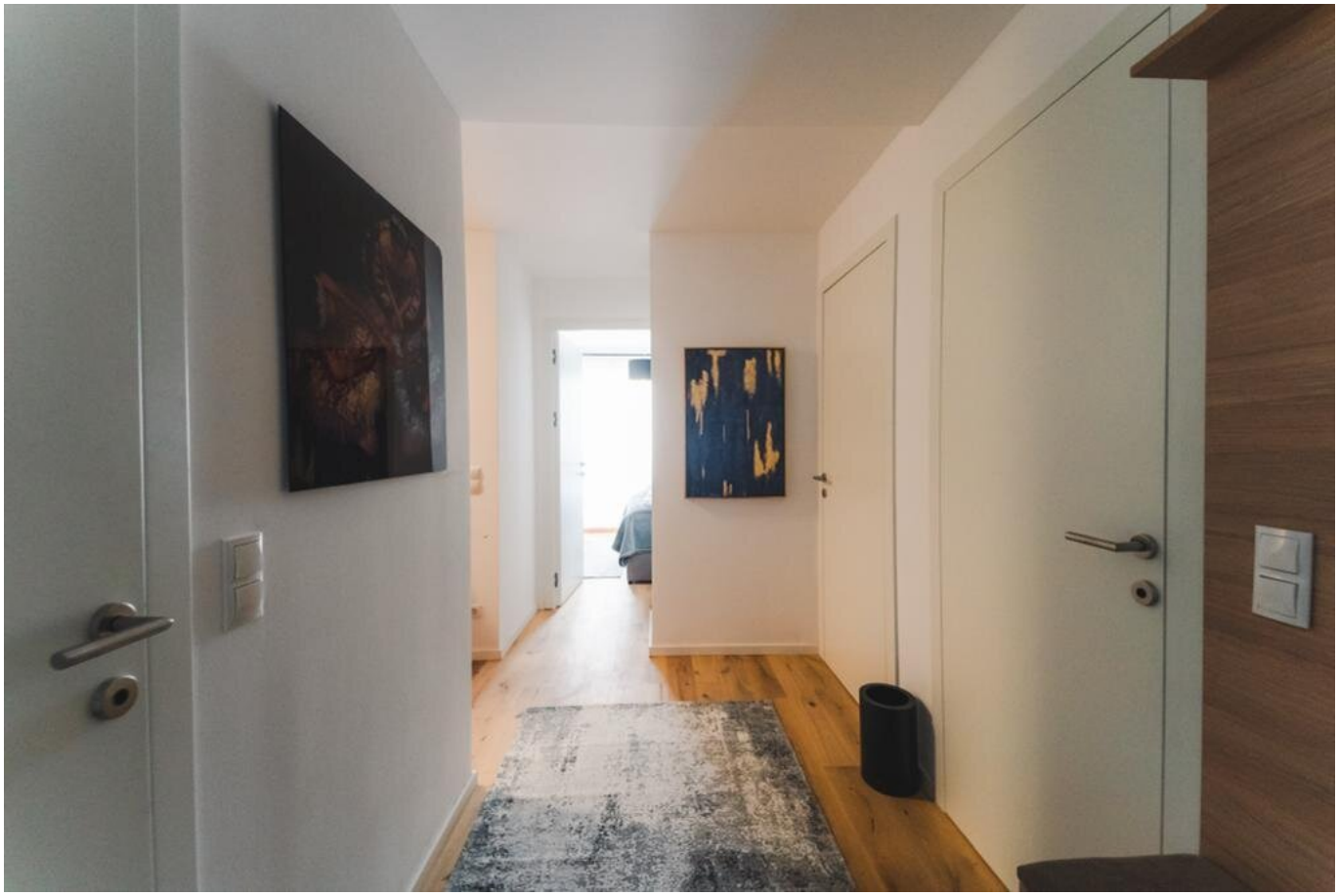































MONEY
WIR KAU
GOLD
UHR
KI-bearbeitet

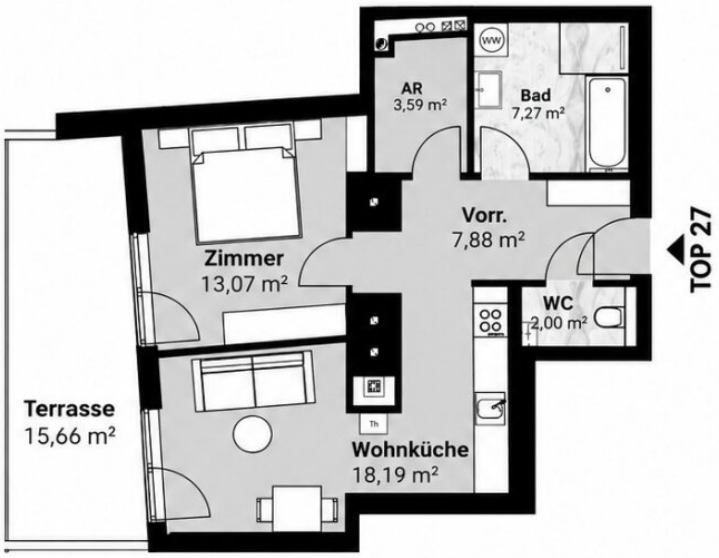

APOTHEKE ZUR


BILLA
KI-bearbeitet

# TOP 27

3. Obergeschoss

| | |
|---|---|
| Vorraum | 7,88 m² |
| WC | 2,00 m² |
| Wohnküche | 18,19 m² |
| Zimmer | 13,07 m² |
| Bad | 7,27 m² |
| AR | 3,59 m² |
| WOHNFLÄCHE ca. | 52,00 m² |
| Terrasse | 15,66 m² |






3. Obergeschoss

Sechshauser
15. Straße 41

realfinanz
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl
Teamleiter & Wohnwertspezialist
Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz
Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at



# Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

## Marktspiegel Stand 09.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag

| Zinssatz | Laufzeit 35 Jahre |
|---|---|
| **variabel ab 3,17 %**<br>Effektivzinssatz 3,51 % | **EUR 414,– mtl. Rate**<br>Gesamtkreditbelastung EUR 173.927,– |
| **Fixzinssatz 5 Jahre ab 2,85 %**<br>Effektivzinssatz 3,19 % | **EUR 396,– mtl. Fixzinsrate**<br>Gesamtkreditbelastung EUR 166.121,– |
| **Fixzinssatz 10 Jahre ab 3,30 %**<br>Effektivzinssatz 3,64 % | **EUR 418,– mtl. Rate**<br>Gesamtkreditbelastung EUR 177.153,– |
| **Fixzinssatz 25 Jahre ab 3,875 %**<br>Effektivzinssatz 4,23 % | **EUR 453,– mtl. Fixzinsrate**<br>Gesamtkreditbelastung EUR 191.793,– |
| **dynamisches Darlehen** | **ab EUR 299,– mtl.** |

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,–

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,60 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**

**Bedarfsanalyse**
Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.

**Marktvergleich**
Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.

**Abwicklung**
Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

# Objektbeschreibung

Manche Wohnungen überzeugen durch Zahlen. Andere durch ihr Wohngefühl.

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung vereint beides auf besondere Weise. Durch die durchdachte Raumplanung, die südseitige Ausrichtung und die beeindruckende Terrasse entsteht ein Wohnkonzept, das in dieser Größenordnung nur selten zu finden ist.

Bereits beim Eintreten vermittelt der großzügige Vorraum ein angenehmes Raumgefühl und schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier verschmelzen Wohnen, Essen und Kochen zu einem modernen Lebensmittelpunkt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre über den gesamten Tag hinweg.

Das absolute Highlight ist die großzügige Terrasse, die den Wohnraum nahtlos erweitert und einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt schafft. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspanntes Arbeiten im Freien oder ein Abend mit Freunden - hier entsteht zusätzlicher Lebensraum mit echtem Mehrwert.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Schlafbereich sowie zusätzliche Stauraumlösungen oder einen Homeoffice-Arbeitsplatz.

Das großzügig dimensionierte Badezimmer sowie das separate WC unterstreichen den hohen Wohnkomfort und sorgen für eine praktische Alltagstauglichkeit.

**Besondere Merkmale**

- **Ca. 52 m² Wohnfläche**
- **Ca. 15,66 m² Terrasse**
- **Südseitige Ausrichtung**
- **Heller Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang**
- **Großzügiges Badezimmer**

- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Lift im Haus vorhanden**
- **Gepflegter Gesamtzustand**
- **Ideal für Eigennutzer und Anleger**

**Raumaufteilung**

- **Wohnküche:** ca. 18,19 m²
- **Zimmer:** ca. 13,07 m²
- **Bad:** ca. 7,27 m²
- **Vorraum:** ca. 7,88 m²
- **Abstellraum:** ca. 3,59 m²
- **WC:** ca. 2,00 m²
- **Terrasse:** ca. 15,66 m²

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap