

**# SQ - RUHIGE 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG IN 1140
WIEN - NÄHE OTTO WAGNER MUSEUM**



Objektnummer: 19898

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,20 m²
Gesamtfläche:	225,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	170,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.526,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

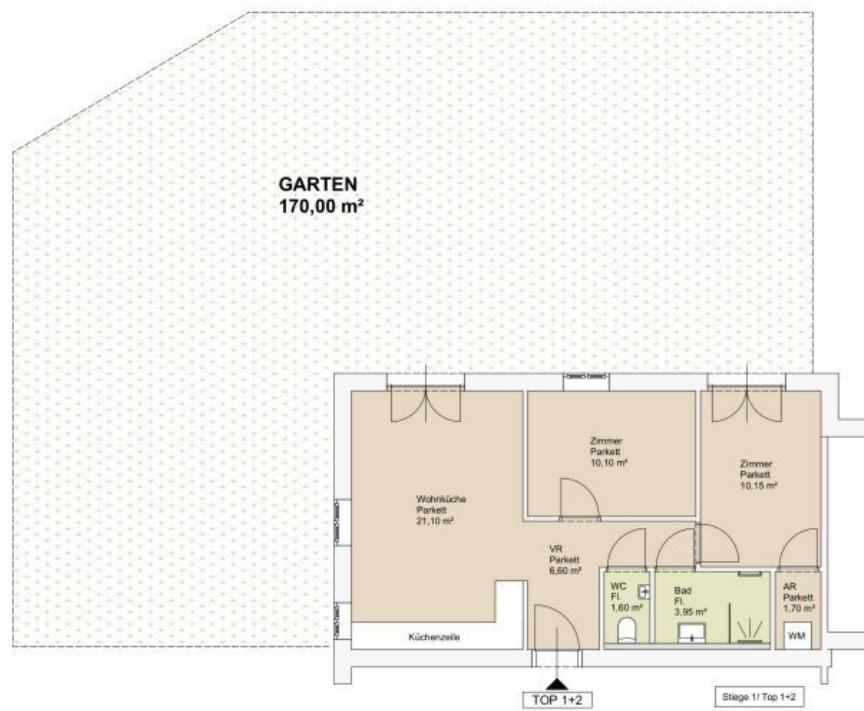
T 0676844299202





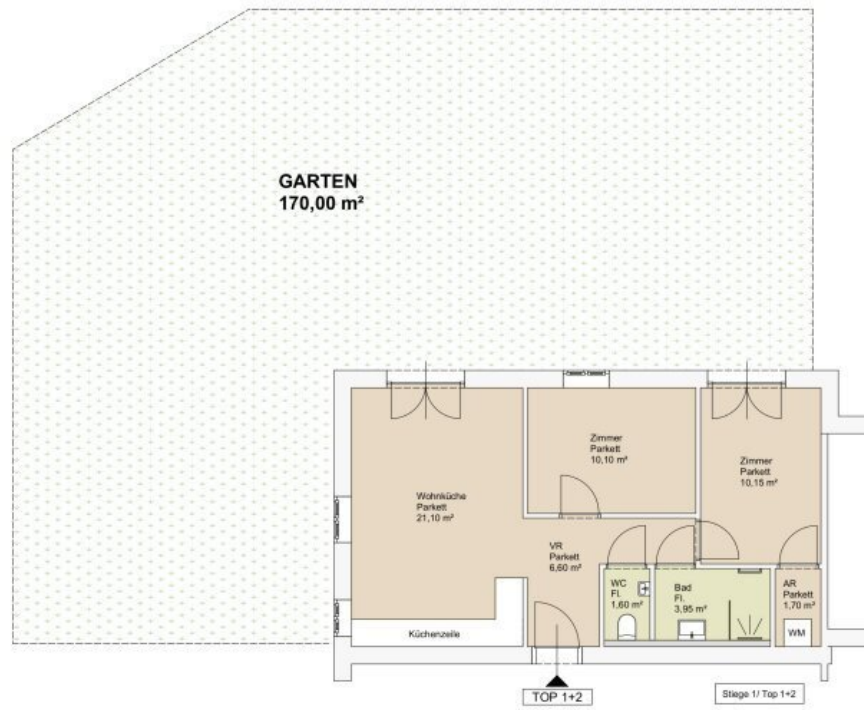






Stiege 1						
ETAGE	Top	Zimmer	WNFL in m ²	Freifläche in m ²	Zustand	Kaufpreis in €
EG	1+2	3	55,2	170 Garten	saniert	€ 399 000,00
EG	3+4	3	73,05	95 Garten	saniert	€ 499 000,00
EG	5	1	25	0	saniert	€ 159 000,00
EG	6	1,5	30,03	0	saniert	€ 179 000,00
1.OG	7	1	32,88	2,75	unsaniert	€ 169 000,00
1.OG	10	1,5	32,96	3,19	unsaniert	€ 179 000,00
2.OG	13	1,5	32,61	2,75	saniert	€ 215 000,00
2.OG	14	1	27,22	2,75	saniert	€ 179 000,00
2.OG	15	1,5	31,95	3,36	unsaniert	€ 159 000,00
2.OG	16	1,5	32,57	3,19	unsaniert	€ 179 000,00
2.OG	18	1,5	32,61	2,88	saniert	€ 215 000,00
1.DG	22	1,5	30,34	6,65	saniert	€ 199 000,00

Stiege 2						
ETAGE	Top	Zimmer	WNFL in m ²	Freifläche in m ²	Zustand	Kaufpreis in €
EG	2	1	24,73	2,85	unsaniert	€ 129 000,00
EG	3	1	29,19	3,31	saniert	€ 189 000,00
2.OG	8	1	27,23	2,85	saniert	€ 179 000,00
2.OG	9	1	28,75	2,75	saniert	€ 179 000,00
2.OG	11	1	27,44	2,94	saniert	€ 179 000,00
2.OG	12	1,5	32,91	3,02	saniert	€ 215 000,00
1.DG	17	1	21,65	4,73	saniert	€ 149 000,00



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese stilvolle Neubauwohnung in der Bujattigasse befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend im 14. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lage. Das Objekt besticht durch seine großzügige Wohnnutzfläche von 55,2 m² sowie einer eigenen, weitläufigen Gartenfläche von 170 m² – ideal für Erholung und Freizeitgestaltung im Freien.

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Besonders hervorzuheben ist die hohe Energieeffizienz, da das Objekt mit einer Luftwärmepumpe beheizt wird.

Die Nähe zum Otto Wagner Museum und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen die Lage dieses Objekts besonders attraktiv. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die sowohl Ruhe als auch eine gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt schätzen.

Raumaufteilung:

- **Wohnnutzfläche:** 55,2 m²
- **Gartenfläche:** 170 m²

Zimmer:

- **2 Schlafzimmer:** Helle, freundliche Räume mit ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.
- **Großzügige Wohnküche:** Offenes Wohnkonzept mit moderner Einbauküche – ideal für gesellige Abende und gemeinsames Kochen.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer angenehmen Atmosphäre.

Ausstattung und Besonderheiten:

- **Sanierung 2024:** Komplette Sanierung und Modernisierung der Wohnung
- **Luftwärmepumpe:** Energieeffiziente Heizungsanlage
- **Gartenfläche:** 170 m² – perfekt für private Ruheoasen, Grillabende oder als Spielbereich für Kinder
- **Lage:** Ruhige und grüne Umgebung, nahe dem Otto Wagner Museum und gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel
- **Moderne Ausstattung:** Hochwertige Materialien und moderne Technik für hohen Wohnkomfort
- **Viel Licht:** Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für diese exklusive Neubauwohnung liegt bei € 399.000,--

Fazit:

Die Wohnung in der Bujattigasse ist eine perfekte Gelegenheit für all jene, die modernen Wohnkomfort in einer ruhigen, grünen Umgebung suchen. Mit einer großzügigen Gartenfläche, der hochwertigen Ausstattung und der Nähe zum Otto Wagner Museum bietet dieses Objekt alles, was man sich für ein komfortables Wohnen in Wien wünschen kann. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap