

**Ruhige und zentral gelegene Neubauwohnung, 3 Zimmer  
mit U4 Anbindung, Nähe SCHÖNBRUNN!**



**Objektnummer: 5388**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1961                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 76,71 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 29,99 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,33                           |
| Kaufpreis:                    | 325.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 118,56 €                                |
| USt.:                         | 13,56 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030



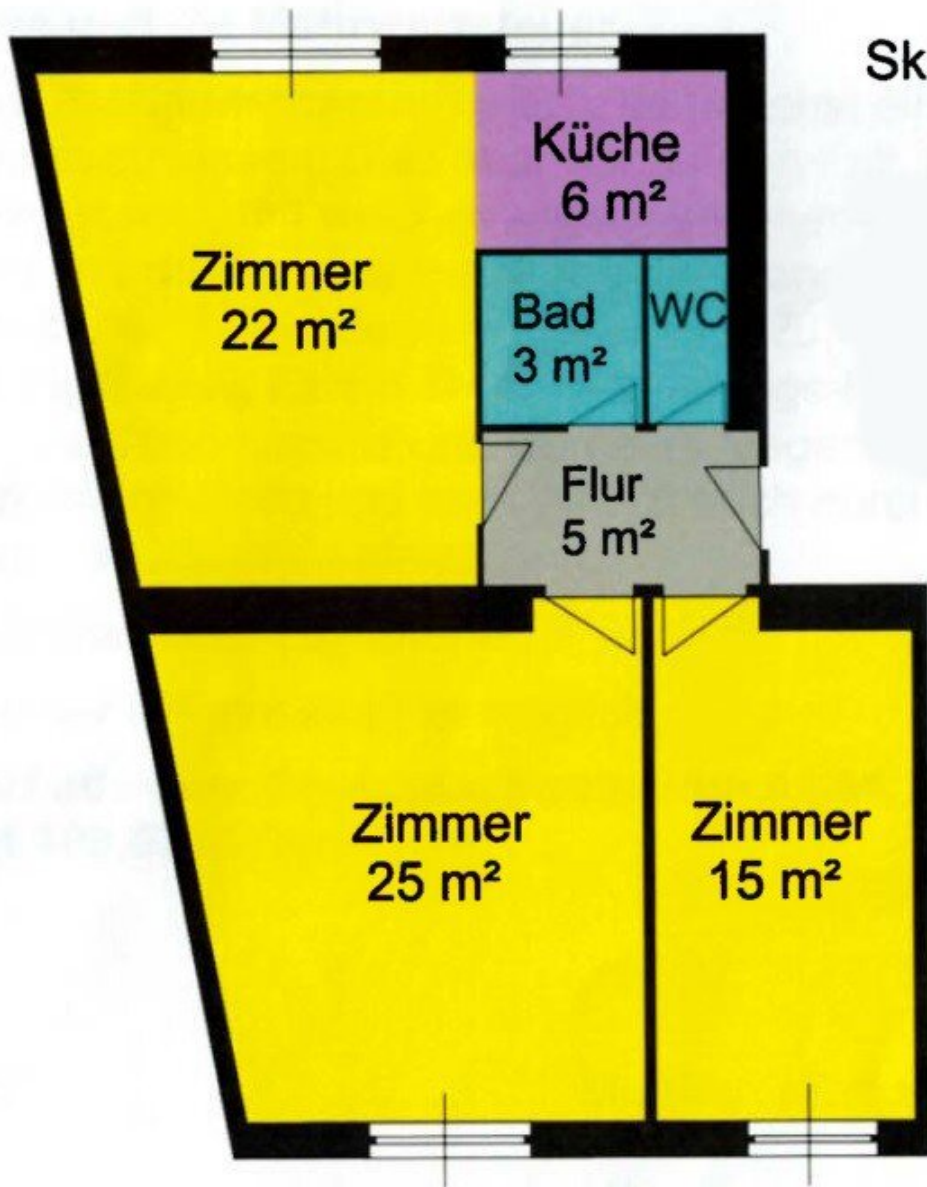












Skizze

## Objektbeschreibung

**Neubauwohnung, 76,71 m<sup>2</sup> große, 3 Zimmer mit separater Küche in zentraler Lage! Mit U-Bahn-Anbindung! U4 Meidlinger Hauptstraße / U4 Schönbrunn**

- + sofort beziehbar!
- + 5. Liftstock
- + Gebäude wärmegeklämt
- + 3-Fach verglaste Fenster
- + Heizung: Infrarotheizung
- + alle Zimmer separat begehbar
- + in Zentraler Lage, 400 Meter zur U4 Meidlinger Hauptstraße, 300 Meter zum Schloss Schönbrunn

Verkauft wird eine Eigentumswohnung, die sich im **5. Liftstock** eines im Jahre **1961** erbauten Neubauwohnhauses im 12. Wiener Bezirk in zentraler Lage, in unmittelbarer Näher zum Schloss Schönbrunn befindet! Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einem ruhigen, lebenswerten Umfeld. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **76,71 m<sup>2</sup>** und alle Wohnräume sind separat begehbar! Das Gebäude wurde vor einigen Jahren umfangreich saniert, die Fassade wurde wärmegeklämt und die Fenster wurden auf 3-Fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster erneuert. Eine neuwertige EWE Einbauküche verbleibt in der Wohnung.

Die Raumaufteilung der Wohnung sieht wie folgt aus:

- ein 5,10 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind
- ein 22 m<sup>2</sup> großes, ruhiges, hofseitiges Wohnzimmer
- eine neuwertige möblierte separate, 6 m<sup>2</sup> hofseitige Küche
- ein 25 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein weiteres 15 m<sup>2</sup> großes Schlaf- oder Arbeitszimmer



- ein Badezimmer mit Dusche und Bidet
- ein separates WC

Die Eigentumswohnung wird mittels neuwertiger Infrarotpaneels beheizt, welche per WLAN von unterwegs gesteuert werden können. Ein Gasanschluss ist in der Wohnung vorhanden. Ein trockenes zirka 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil steht zur Wohnung gehörig zur Verfügung. Die Hausverwaltung wirtschaftet sehr gut was durch die günstigen Betriebskosten und die hohen verfügbaren Rücklagen (Stand 31.12.2024: 268.000 Euro) der Liegenschaft bemerkbar ist.

### **Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung: U4, 7A, 9A, 10A, 57A, 63A**

Die Verkehrsanbindung ist ideal für alle, die mobil sein müssen. Mit der U-Bahn Station U4 Meidlinger Hauptstraße in 400 Meter erreichbar und diversen Autobussen in unmittelbarer Nähe sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an anderen beliebten Orten in Wien. Der Knotenpunkt Altmannsdorfer Ast und die Südosttangente ist in 7 Autominuten erreichbar. Die Infrastruktur ist hervorragend! Geschäfte und Supermärkte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Schloss Schönbrunn in 300 Meter erreichbar ist mit über 4,3 Millionen Besuchern (2023) die Beliebteste Sehenswürdigkeit Österreichs!

### **Kaufpreis und Nebenkosten:**

Kaufpreis: 325.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (83,49 Euro) und Ust: 247,97 Euro

### **SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

### **Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Gerne stehe ich **Peter Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per Email [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at) und mein Kollege **Ömer Uyar** unter [0699/171 05 918](tel:069917105918) oder per Email [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at) für weitere Fragen und für Anfragen zu unverbindlichen Besichtigungsterminen zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap