

**Ihr neuer Wohn(T)raum in absoluter Ruhelage - Exklusiv  
ausgestattete 3 Zimmer Wohnung mit hochwertiger  
Markenküche**



**Objektnummer: 5387/7133**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 114,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 116,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 116,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,90                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 525.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 191,54 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 122,55 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 44,50 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

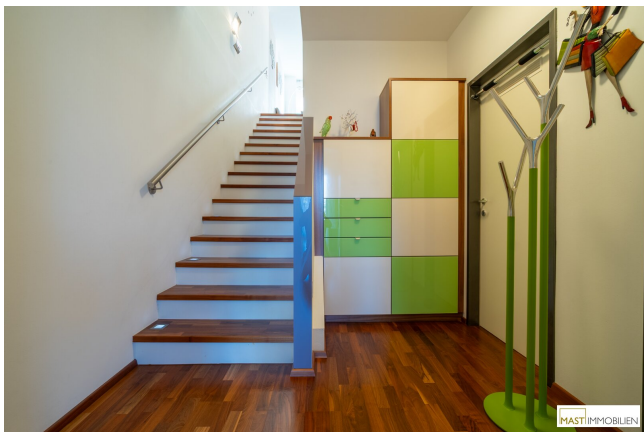
MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

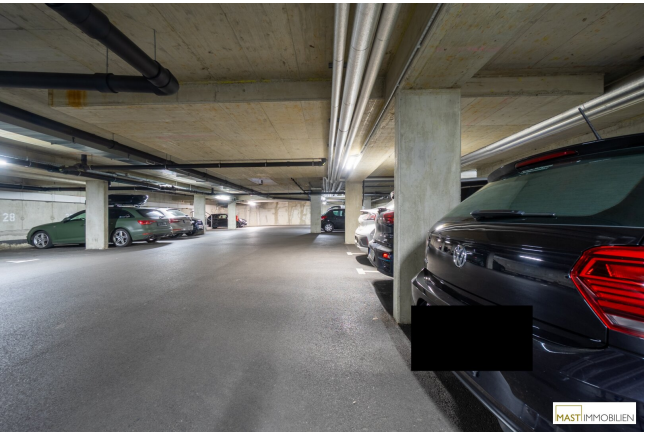














# Objektbeschreibung

## **HINWEIS !!!**

**Beachten Sie vorab, dass die Wohnung nach Erwerb der aktuellen Eigentümer, umgebaut worden ist, ursprünglich war es eine 4 - Zimmer Wohnung. Die aktuellen Eigentümer haben eine Wand entfernt und somit das Wohnzimmer vergrößert**

**Exklusive 3 Zimmer (4 Zimmer nach Umbau) Wohnung in Ruhelage – Anton Bosch Gasse, 1210 Wien**

## **Objektbeschreibung:**

Diese luxuriöse 3 Zimmer Wohnung bietet Ihnen auf ca. 114 m<sup>2</sup> urbanes Wohnen in perfekter Ruhe- und Grünlage, in der Anton Bosch Gasse im 21. Wiener Bezirk. Umgeben von viel Grün und dennoch nur wenige Minuten von sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens entfernt, erfüllt diese Wohnung all Ihre Wünsche nach Exklusivität und Komfort.

## **Highlights der Wohnung:**

- **Hochwertige Ausstattung:**

Diese Wohnung besticht durch ihre hochwertige und edle Ausstattung. Jedes Detail wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Design ausgewählt.

- **Lichtdurchflutete Räume:**

Die großzügig geschnittenen Räume sind perfekt aufgeteilt und bieten einen angenehmen Fluss zwischen den einzelnen Bereichen. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und gewähren einen schönen Blick in die Umgebung.

- **Markenküche mit SIEMENS Geräten:**

Die moderne, offene Küche ist ein echtes Highlight. Sie ist mit hochwertigen SIEMENS Geräten ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen. Von der Induktionskochplatte über den Backofen mit Dampfgarer bis hin zum Kühl- & Weinschrank – hier macht Kochen und Genießen Spaß.

- **Elegantes Bad:**

Das stilvolle Badezimmer überzeugt durch seine luxuriöse Ausstattung mit hochwertigen Armaturen, einer modernen Dusche sowie einem großen Waschtisch. Das separate WC rundet das Raumangebot ab.

- **Ruhelage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die Ihnen Entspannung und Erholung nach einem langen Tag bietet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

**Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- Edles Parkett in allen Wohn- & Schlafräumen
- **Deckenheizung + Kühlung** (Wasserwärmepumpe)
- Sonnige Außenfläche (Balkon/Loggia)
- Luxus Bad mit ebenerdiger Dusche
- 2. WC im Untergeschoss
- Hochwertige Holz Fenster inkl. Sonnenschutz
- Tiefgaragenstellplatz (*optional für 28.000,-- €*)
- Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- **inkl. Inventar in einem Gesamtwert von ca. 55.000,-- € / kann auch spezifisch angepasst werden**

**Lage:**

Die Anton Bosch Gasse liegt in einem beliebten und gut erschlossenen Teil des 21. Bezirks. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hervorragend, sodass Sie in kürzester Zeit ins Stadtzentrum gelangen.

**Fazit:**

Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen exklusiven Komfort in einer der besten Lagen von Wien. Ideal für Menschen, die das Besondere suchen – sowohl in der Ausstattung als auch in der Lage.

**Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: Kanzleiabhängig (zwischen 1,2 - 1,5% zzgl. MwSt.)
- Offene Förderung: ca. 52.000,-- € / kann übernommen oder ausbezahlt werden

**Nebenkosten Wohnung:**

- Betriebskosten: ca. 192,-- € zzgl. 10% USt.
- Heizkosten: ca. 88,-- € zzgl. 20% USt.
- Warmwasserkosten: ca. 35,-- € zzgl. 10% USt.
- Rücklage: ca. 156,-- €
- Förderung: ca. 205,-- €

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap