

**ERSTBEZUG + Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in 1200  
Wien/Grenze 1090 Wien + Loggia + 800m U4  
Friedensbrücke entfernt**



**Objektnummer: 1587/64755**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	454.408,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

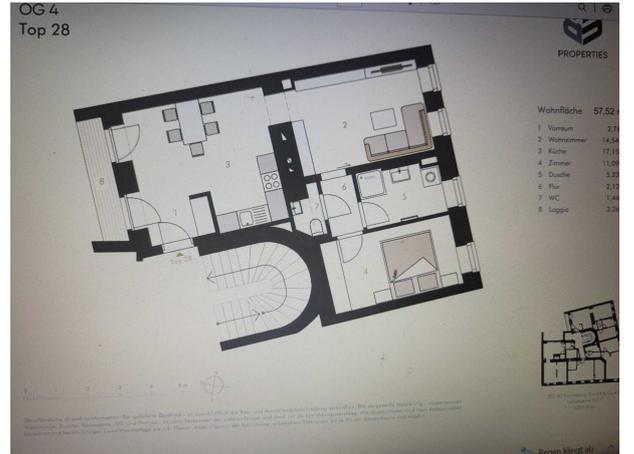


### **Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1200 Wien! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes und stilvolles Ambiente, sondern auch eine hervorragende Lage, die alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Mit einer großzügigen Fläche von 57,52m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Singles oder Paare. Der Erstbezug garantiert Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten, ohne sich um Renovierungen oder Altlasten kümmern zu müssen.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Edle Fliesen und Eiche-Parkettböden verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt – besonders an kalten Wintertagen. Der Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu Ihrer neuen Wohnung, und die Deckenleuchten setzen stilvolle Akzente in jedem Raum.

Die moderne 4OG Wohnung ist wie folgt aufgeteilt :

- Vorraum	2,76 m <sup>2</sup>
- Wohnzimmer	14,54 m <sup>2</sup>
- Küche mit Essbereich	17,15 m <sup>2</sup>
- Schlafzimmer	11,09 m <sup>2</sup>
- Flur	1,08 m <sup>2</sup>
- Dusche	5,23 m <sup>2</sup>
- WC	1,46m <sup>2</sup>
- Loggia	3,26 m <sup>2</sup>

### LAGE:

Diese charmante Wohnung in 1200 Wien bietet eine ideale Lage mit westlicher Ausrichtung, die für viel Tageslicht sorgt. Die Nähe zur Friedensbrücke und dem Donaukanal lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar: Arzt, Apotheke, Schulen und Universitäten sorgen für eine hervorragende Infrastruktur.

Supermärkte, Bäckereien und Banken sind in der Nähe, ebenso wie öffentliche Verkehrsanbindungen wie U4 (Friedensbrücke), U6 (Jägerstraße), Bus, S-Bahn Spittelau und Straßenbahn Linie 33, Linie 31 und Linie 5. Ein perfektes Zuhause für urbanes Leben!

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung zu einem Kaufpreis von 454.408,00 € zu erwerben. Hier erwartet Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch ein Lebensstil, der urbanes Wohnen mit einem hohen Lebensstandard verbindet.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit wahrzunehmen! Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und der perfekten Lage dieser Wohnung begeistern. Ihr neues Leben in 1200 Wien wartet auf Sie!

**Kaufpreis: € 454.408,00 Bestand und Lastenfrei**

### **Ausstattung:**

- Stilvolles kernsaniertes Jahrhundertwende-Haus
- Fertigstellung Q3/2025 (derzeit in Sanierung, Besichtigung möglich)
- 19 Wohneinheiten, teilweise mit Loggia oder Dachterrasse
- Dachgeschoßwohnung mit Klimaanlage und großzügigen Terrassenflächen
- Hochwertige Materialien, Parkettböden aus Echtholz – Eiche
- Fußbodenheizung
- neu errichteter Personenaufzug
- Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung

Gesetzliche Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.
- % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap