

## **Ruhig gelegene, moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Loggia & Terrasse in Favoriten**



**Objektnummer: 5552**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Maisonette        |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                   |
| Baujahr:                      | 2002                        |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert          |
| Möbliert:                     | Teil                        |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 119,65 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 139,50 m²                   |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Keller:                       | 4,55 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 45,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,15               |
| Kaufpreis:                    | 559.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 211,94 €                    |
| USt.:                         | 23,21 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



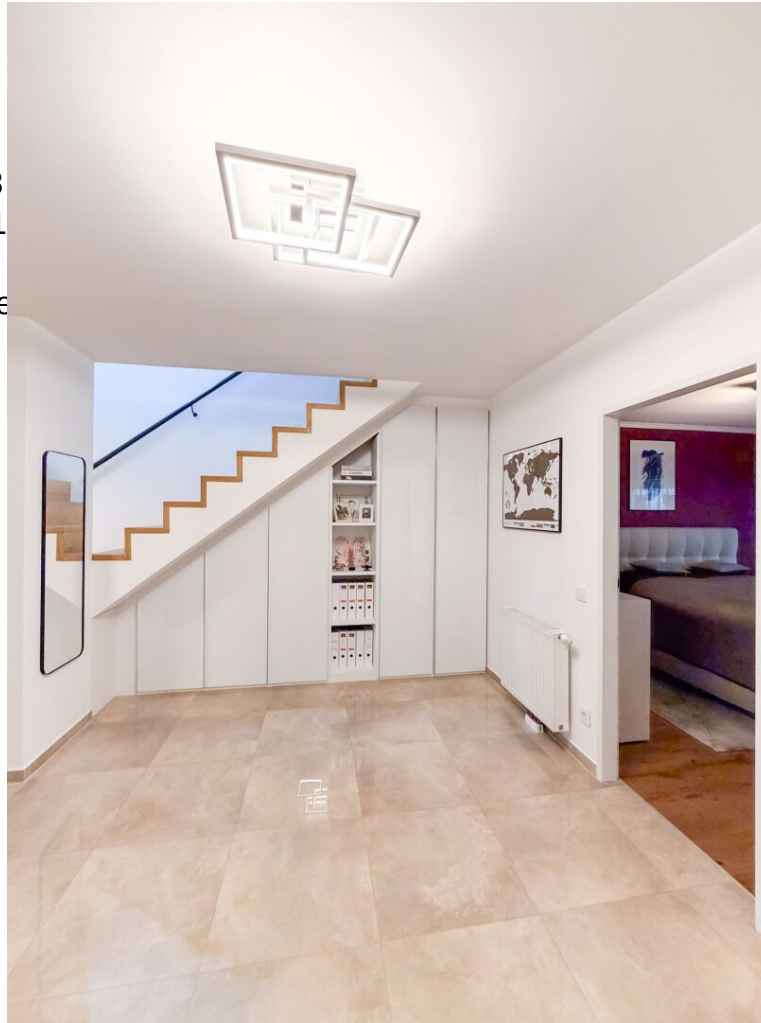
Ömer Uyar

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien

T +43699 17105918  
H +43699 171 059 1

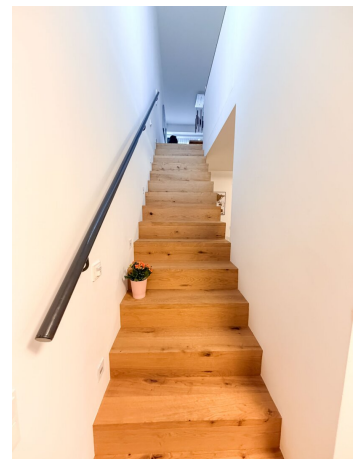
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





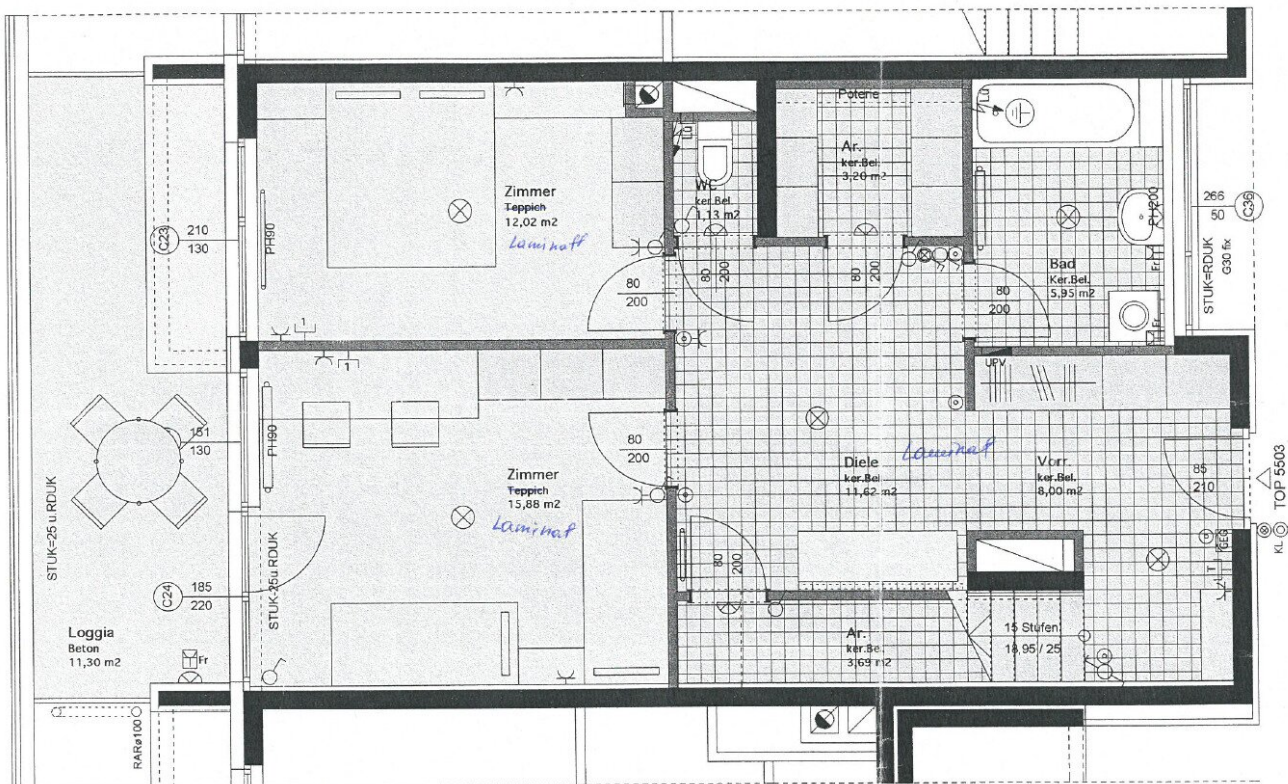


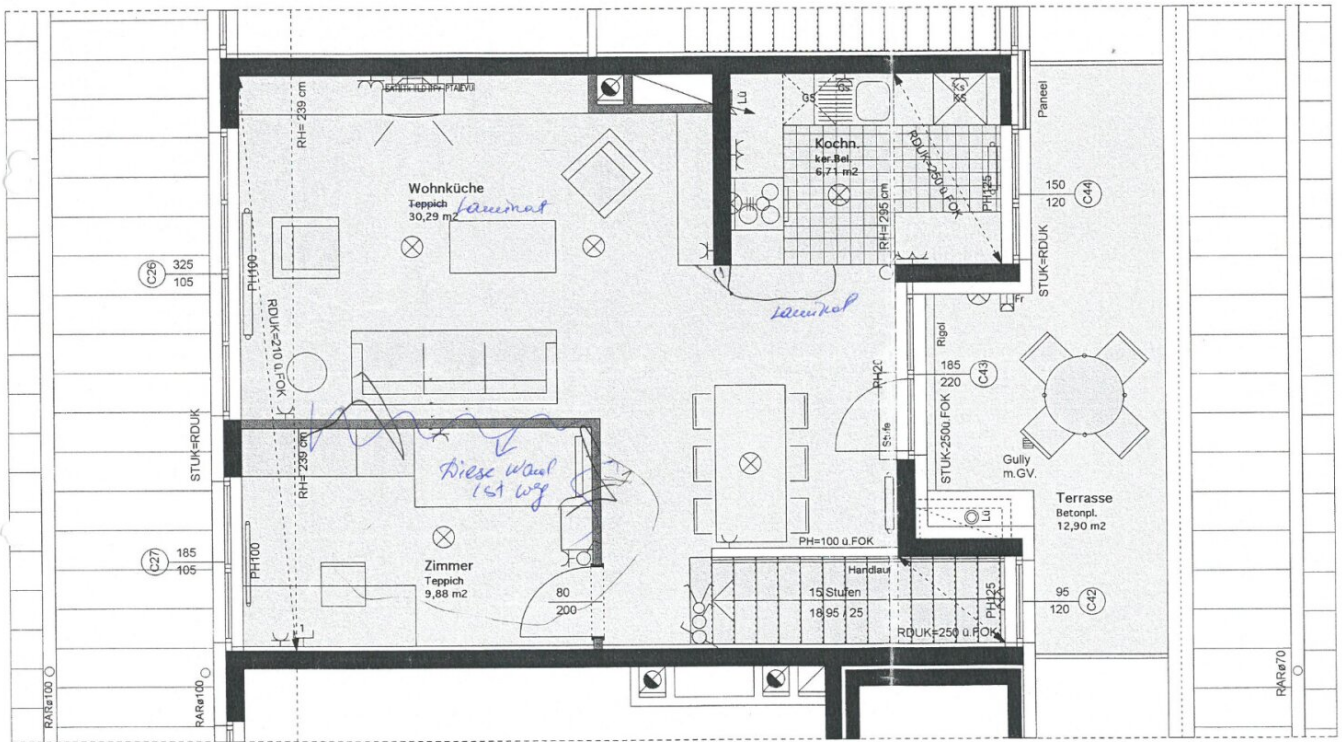












## Objektbeschreibung

### Ruhig gelegene, moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Loggia & Terrasse in Favoriten

Zum Verkauf gelangt eine **helle und großzügige 3-Zimmer-Maisonettewohnung**, die sich über **zwei Ebenen** erstreckt und eine **Gesamtnutzfläche von ca. 130 m²** aufweist.

Der Wohnungseingang befindet sich im **5. Liftstock** eines im Jahr **2002 errichteten Wohnhauses** in der **Graffgasse**, nahe **Neilreichgasse** und **Troststraße**.

Raumaufteilung

#### Ebene 1:

- Großzügiges Vorzimmer (ca. 20 m²)
- Schlafzimmer (15,88 m²) mit Zugang zur **11,30 m² großen Loggia**
- Kinder- oder Arbeitszimmer (12,02 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Abstellraum

#### Ebene 2:

- **Wohnküche (ca. ... m²)** mit direktem Zugang zur **12,90 m² großen Terrasse**

*? Die Errichtung eines dritten Schlafzimmers ist möglich.*

### Ausstattung & Highlights

- Sehr helle und großzügige Raumgestaltung
- Beheizung mittels **Fernwärme**
- Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen

- Maßgefertigte **Einbauschränke** verbleiben in der Wohnung
- Loggia **und** Terrasse mit angenehmer Ruhelage

Kaufpreis & laufende Kosten

? **Kaufpreis:** € 559.000,–

? **Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und USt:** € 398,18

? **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine **sehr gute Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in **fußläufiger Entfernung**.

Eine ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ebenfalls gegeben.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

? 11, O

? 15A, 65A

## Förderung bis 30. Juni 2026

? Bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes besteht eine **Förderung der Bundesregierung** in Form der **Ersparnis der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %)** sowie der **Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %)** – insgesamt **2,3 % des Kaufpreises**.

## Interesse geweckt?

Für weitere **Informationen** oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? 0699 / 17 1059 18

? [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap