

# Gartenliebhaber aufgepasst

1180 Wien, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 3229



Wohnfläche ca.: **68,82 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **537.900 EUR**



# Gartenliebhaber aufgepasst

Objekt ID	3229
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Währinger Strasse) 1180 Wien Wien
Etage	EG
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	68,82 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	12,73 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	38,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller
Heizwärmebedarf (HWB)	32,28 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,83 (Klasse A)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Fahrradraum, Fliesenboden, Garten, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Schlüsselfertig mit Keller, Separates WC, Terrasse, WG-geeignet
Provisionspflichtig	Ja



Käuferprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

---

Monatliche Kosten netto	210,49 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	20,37 EUR
Monatliche Kosten brutto	230,86 EUR
Sonstige Kosten netto	6,79 EUR
Kaufpreis	537.900 EUR
Betriebskosten netto	203,70 EUR
Betriebskosten MwSt.	20,37 EUR

---



# Objektbeschreibung

## Neubau mit Erdwärme - Fußbodenheizung!

Qualitativ hochwertige Ausstattung und moderne Grundrisse versprechen ein angenehmes Wohnklima. Die zentrale Lage besticht durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, nahe Einkaufsmöglichkeiten und spontane Freizeitaktivitäten.

### Key Facts der Wohnungen:

- gut geschnittene Wohnungen mit Garten, Terrasse oder ohne Freiflächen
- Größen von 52-92 m<sup>2</sup>

### Moderne Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- elektrische Außenjalousien
- 3-Scheibenverglasung bei den Fenstern
- **Erdwärmeheizung**
- Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Klimageräte im Dachgeschoss
- stromsparende LED-Deckenspots
- Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel im Badezimmer
- bereits fertiggestellt

### LAGE:

Die Volksoper und die dazugehörige U-Bahnstation der Linie U6 sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Der Schubertpark und der Kutschkermarkt runden das Ganze perfekt ab.

Viele Cafés, Szenelokale, Beisl und Restaurants, sowie zahlreiche Supermärkte ums Eck in der Martinstrasse oder der Währinger Straße lassen kaum Wünsche offen. Der Kutschkermarkt mit täglich frischen Waren und vielen prächtigen Marktständen ist ein besonderes Highlight.

Diese Immobilie bietet Zentrumsnähe und eine perfekte Anbindung in die City. Der Türkenschanzpark ist als beliebtes Freizeitareal leicht erreichbar.

**Öffentliche Anbindung:** Straßenbahn 40, 41, 42, U6, S45

Gerne stehen wir für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung!

Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

### Top 3 - Erdgeschoss



Wohnfläche rd. 69 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer

Terrasse rd. 13 m<sup>2</sup>

Für Ruhesuchende ist der rd. 39 m<sup>2</sup> große Garten im Innenhof ein idealer Rückzugsort.

Helle Räume, praktischer Grundriss und eine hochwertige Ausstattung wird bei dieser Wohnung groß geschrieben.

[Mit unserer online 360-Grad-Besichtigung können Sie sich schon vorab ein Bild der Wohnung machen.](#)

Ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage (straßenseitiger Zugang) kann zusätzlich erworben werden.

**Grundbuchseintragung:** Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



# Lage

Die zentrale Lage besticht durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, nahe Einkaufsmöglichkeiten und spontane Freizeitaktivitäten.





# Grundriss

Grundriss

