

Frühlingsfrisch wohnen

1180 Wien, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 3230



Wohnfläche ca.: **66,64 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **395.000 EUR**



Frühlingsfrisch wohnen

Objekt ID	3230
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Währinger Strasse) 1180 Wien Wien
Etage	EG
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	66,64 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	32,28 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,83 (Klasse A)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Fahrradraum, Neubau, Personenaufzug, Separates WC, WG-geeignet
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten netto	206,65 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	20,00 EUR
Monatliche Kosten brutto	226,65 EUR
Sonstige Kosten netto	6,67 EUR
Kaufpreis	395.000 EUR



Betriebskosten netto 199,98 EUR

Betriebskosten MwSt. 20,00 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 m²

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 2 - Erdgeschoss



Wohnfläche rd. 67 m² - 3 Zimmer

Raumaufteilung: Vorraum, WC, Badezimmer, Wohnküche, Abstellraum, 2 Zimmer

[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.

! Profitieren Sie jetzt von der zeitlich begrenzten Gebührenbefreiung (Grundbuchseintragung und Pfandrechtseintragungsgebühr für Eigenheim). Gerne informieren wir Sie über die neue Regelung die Vorteile für Sie.

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.





Zimmer



Grundriss

Grundriss

