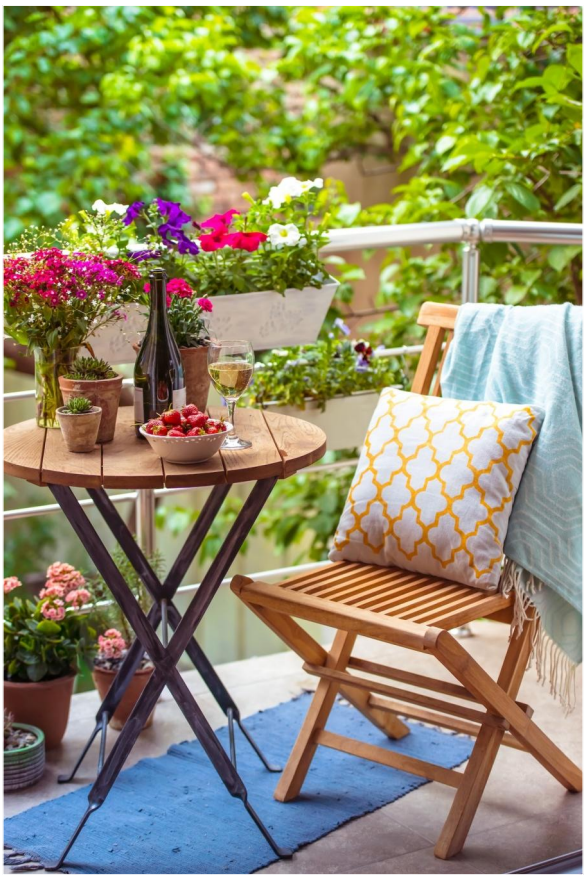
Freiräume genießen

1180 Wien, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 3233



Wohnfläche ca.: **97,17 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **713.900 EUR**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Frau Mag. Karin LOCSMANDI
k.locsmandi@s-commerz.at
www.s-commerz.at
Tel. +43 50100672791
Mob. +43 50100672791

Freiräume genießen

Objekt ID	3233
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Währinger Strasse) 1180 Wien Wien
Etage	1
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	97,17 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	8,26 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Loggien	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	32,28 kWh/(m²·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,83 (Klasse A)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Fahrradraum, Loggia, Neubau, Personenaufzug, Separates WC, WG-geeignet
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten netto	306,40 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	29,65 EUR
Monatliche Kosten brutto	336,05 EUR

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Frau Mag. Karin LOCSMANDI
k.locsmandi@s-commerz.at
www.s-commerz.at
Tel. +43 50100672791
Mob. +43 50100672791

Sonstige Kosten netto	9,88 EUR
Kaufpreis	713.900 EUR
Betriebskosten netto	296,52 EUR
Betriebskosten MwSt.	29,65 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 5 - 1. Stock (Lift vorhanden)

Wohnfläche rd. 97 m² - 4 Zimmer; Loggia mit rd. 8 m²

Raumaufteilung: Vorraum, WC, Badezimmer, Wohnküche mit Loggia, weiterer Vorraum mit Zugang zu den drei privaten Zimmern und einem Abstellraum.

Geräumige Loggia mit Blick in die Schulgasse. Wasseranschluss, Strom und Licht ist ebenfalls vorhanden, so dass einem gemütlichen Beisammensein nichts mehr im Wege steht.

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.

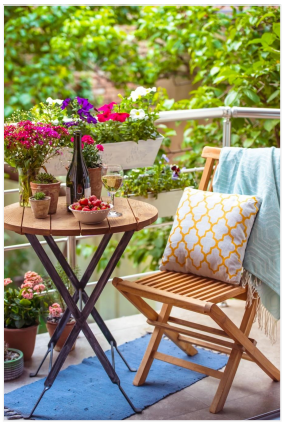
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

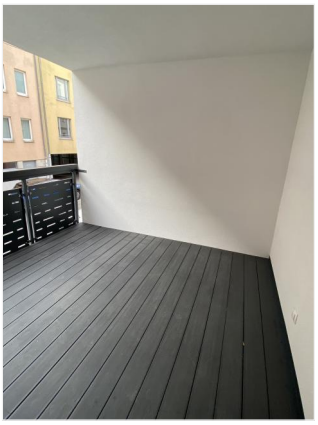
S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Frau Mag. Karin LOCSMANDI
k.locsmandi@s-commerz.at
www.s-commerz.at
Tel. +43 50100672791
Mob. +43 50100672791

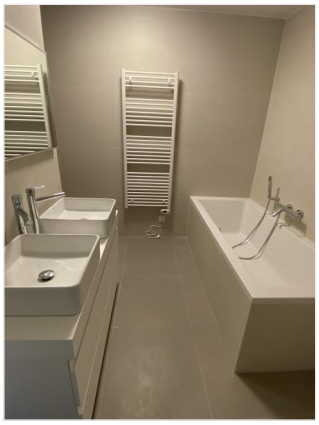
Lage

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

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Frau Mag. Karin LOCSMANDI
k.locsmandi@s-commerz.at
www.s-commerz.at
Tel. +43 50100672791
Mob. +43 50100672791







S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Frau Mag. Karin LOCSMANDI
k.locsmandi@s-commerz.at
www.s-commerz.at
Tel. +43 50100672791
Mob. +43 50100672791

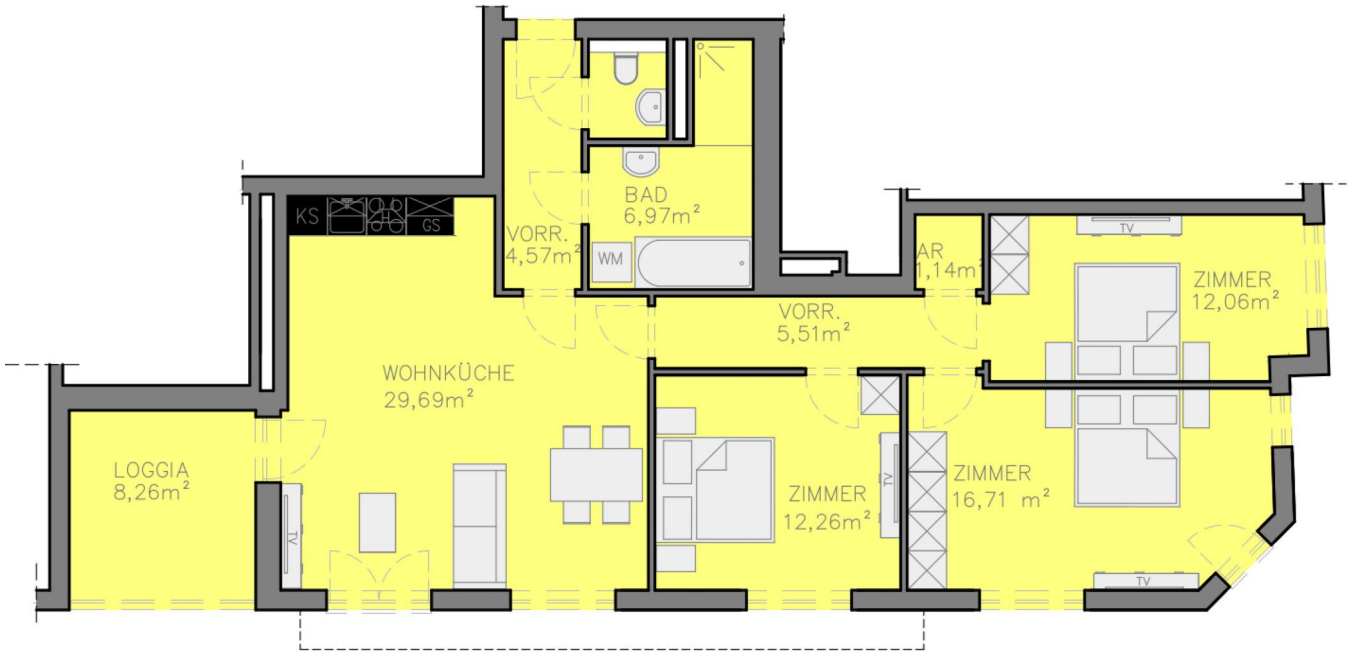
Grundriss

Grundriss

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Frau Mag. Karin LOCSMANDI
k.locsmandi@s-commerz.at
www.s-commerz.at
Tel. +43 50100672791
Mob. +43 50100672791

Grundriss

Grundriss



S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Frau Mag. Karin LOCSMANDI
k.locsmandi@s-commerz.at
www.s-commerz.at
Tel. +43 50100672791
Mob. +43 50100672791