

## **FLEXIBLE PRICING - Maisonette-Wohnung mit 133 m<sup>2</sup> und hochwertiger Ausstattung im 1140 Wien**



Ansicht Richtung Wohn-Essbereich u. Stiegenaufgang

**Objektnummer: 7530/47**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 133,37 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 133,37 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 32,07 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,85                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 779.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 5.840,89 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 226,42 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 26,18 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

28.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

FRÖSCHL  
real estate









FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate













Stock 1

**Nutzfläche lt. NWG**  
**133,37 m<sup>2</sup>**

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
75.17 m<sup>2</sup>  
809.09 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
3.01 m<sup>2</sup>  
32.35 ft<sup>2</sup>

Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

**Balkon 2**  
4.42 m<sup>2</sup>  
47.56 ft<sup>2</sup>

FRÖSCHL  
real estate

**Maisonette OG - Wohn, Ess u. Küchenbereich**  
61.26 m<sup>2</sup>  
659.35 ft<sup>2</sup>

Stock 2

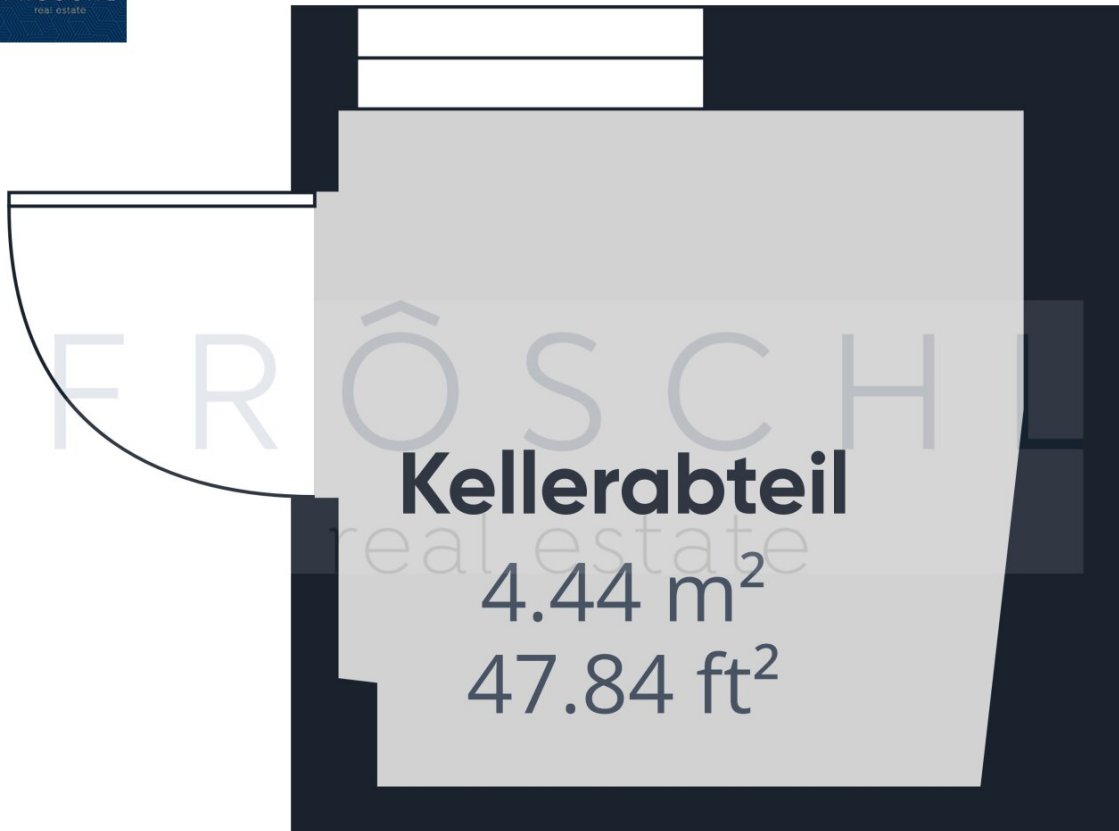
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
61.26 m<sup>2</sup>  
659.35 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
13.43 m<sup>2</sup>  
144.52 ft<sup>2</sup>

Ohne Balkone und Terrassen

 Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Ungefähre Gesamtfläche®

4.44 m<sup>2</sup>  
47.84 ft<sup>2</sup>

Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

Kellerabteil auf Straßenebene

FRÖSCHL  
real estate



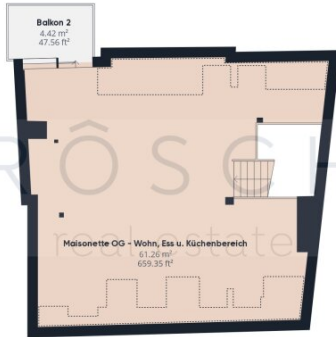
Stock -1

FRÖSCHL  
real estate



Stock 1

FRÖSCHL  
real estate



Stock 2

**Nutzfläche lt. NWG**  
**133,37 m<sup>2</sup>**

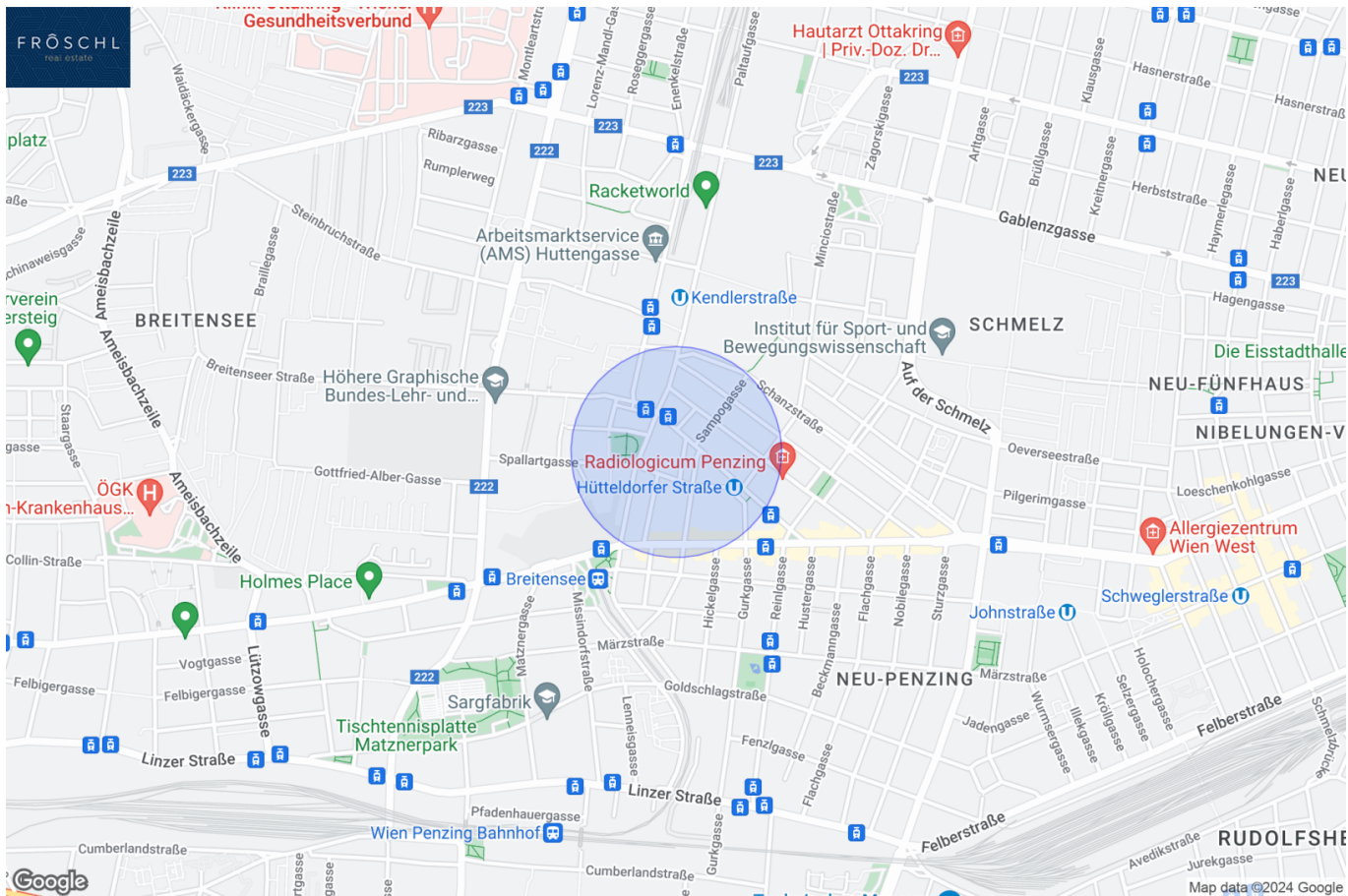
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>EN</sup>**  
140,87 m<sup>2</sup>  
1516,29 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
16,43 m<sup>2</sup>  
176,87 ft<sup>2</sup>

Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 14. Bezirk in Wien! Diese traumhafte Maisonette-Wohnung befindet sich im DG eines modernen Neubaus in einer beliebten Gegend von Wien. Mit ca. 133 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sie Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in der Stadt benötigen.

Beim Betreten des Obergeschosses werden Sie sofort von einem Gefühl der Weite und Helligkeit überwältigt. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender offener Küche lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen- und Parkettböden, Klimaanlage, einer modernen Gas-Zentralheizung und einem Personenaufzug erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Ein absolutes Highlight sind die beiden Balkone, die Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Stadt bis zum Wilhelminenberg und die umliegenden Wälder bieten. Hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen und den Sonnenuntergang genießen.

Die Wohnung bietet insgesamt 4 Zimmer, wovon sich im unteren Geschoss ideal geeignete Räume für Schlafzimmer, Kinderzimmer und/oder Gästezimmer/Home-Office befinden.

Diese Maisonette-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben und Naturerlebnis. Genießen Sie den Ausblick über die Stadt und lassen Sie sich von der pulsierenden Atmosphäre von Wien mitreißen.

Die Vertragserrichtung wird vom Notariat Dr. Eugen Panovits - 2320 Schwechat, Bruck-Hainburger-Straße 2/1/1c durchgeführt. Website: <https://www.panovits.at/>

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Teil dieser exklusiven Eigentümergemeinschaft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte!**

**Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!**

## **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten  
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap