

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

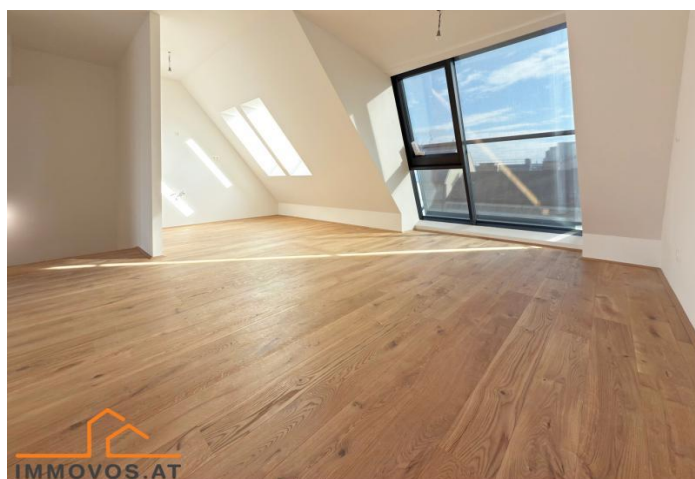
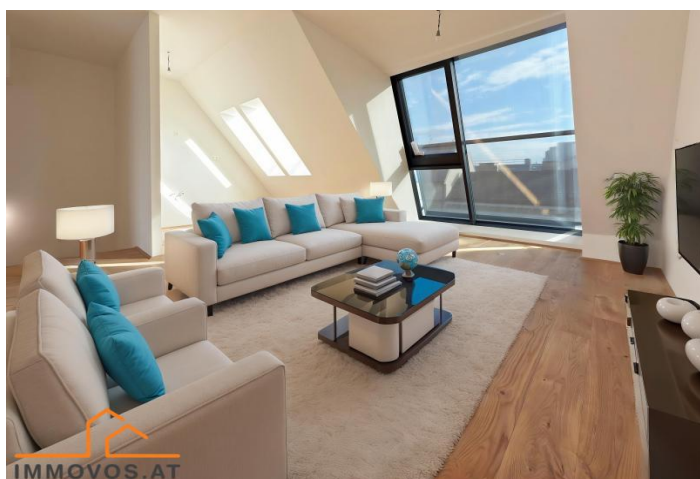
📞 +43 676 / 480 81 81

☎ +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

DG MAISONETTE - 2 TERRASSEN - SCHÖNER BLICK



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46325
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 12., Meidling
Ort:	Wien 12., Meidling
Lage:	Johann-Hoffmann Platz
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 748.800,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	113,00 m ²
Nutzfläche ca.:	153,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	13,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	27,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
----------------------	-----------

IHR WOHNTRAUM: helle, großzügig angelegte DACHTERRASSENMAISONETTE mit 2 TERRASSEN im 4. und 5. LIFT-Stock beim Johann Hoffmann Platz

Durch die großzügige Diele gelangen Sie in die 3 Schlafräume, das Bad, die Toilette und einen Abstellraum. Eine Holzterasse führt Sie in die obere Etage, den Wohnbereich mit Toilette. Zugang auf die west- und hofseitig gelegene, windgeschützte Terrasse plus die Dachterrasse mit schönem Rundumblick.

AUSSTATTUNG: Baujahr 2005 ERSTBEZUG nach KERNSANIERUNG 2024/25 die Wohnung wird gerade fertiggestellt. 113 m² Wohnfläche mit 2 Terrassen 13,4 und 26,3 m² Fußbodenheizung via Fernwärme, Klimaanlage vorbereitet, 2 Toiletten, Bad mit Fenster, Dusche, Radio, Waschmaschinenanschluss, Sicherheitseingangstüre, Außenrollläden, geölter Parkettboden im Langdielendesign, Vollholzterasse, bodentiefes Panoramafenster im Wohnbereich, Internet via Magenta und A1, Kaminanschluss im Wohnzimmer

Baujahr:	2005/Kernsanierung2024/25
Zimmer:	4
Stockwerk:	4
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Fußbodenheizung via Fernwärme
Heizwärmebedarf:	58 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,98
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

ENERGIEAUSWEIS: HWB 59 kWh/m²a, fGee 0,98

AUSRICHTUNG: Ost-West mit Blick in die Oswaldgasse und Innenhof.

HAUS: Parifiziertes Wohnungseigentum mit 23 Objekten.

LAGE: am Johann Hoffmann Park. Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens. Die innere Stadt ist mit dem Auto auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar.

Sehr gute INFRASTRUKTUR: Auf der Meidlinger Hauptstraße - Fußgänger-Zone - und im Einkaufszentrum Arcade finden Sie alles für Ihren täglichen Bedarf.

Auch der City & Country Club und das Erholungsgebiet Wienerberg mit seinem Teich und einer Hundezone sind fußläufig erreichbar.

VERKEHRSANBINDUNGEN:

Buslinien: 7A, 9A, 62A, 15A, N8, N627; Straßenbahn: 62; U4 Meidlinger Hauptstraße, U6 Bahnhof Meidling (hier auch Regional-Züge und S-Bahnen), Badner Bahn/Schedifkaplatz

KAUFPREIS: 748.800,-
monatliche Kosten derzeit ca.:
Betriebskosten 322,- inkl. Lift
Rücklage 127,-
gesamt 449,-
plus Heizung (Fernwärme) und Strom

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und eine ausführliche Lagebeschreibung und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Wohnung verkaufen/vermieten? Ich begleite Sie sehr gerne professionell und mit viel Begeisterung!

Kolb Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt? Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓
Rolladen	✓

