

**NEU am Wienerberg++Moderne 3-Zimmer
Neubauwohnung für Paare & junge Familien ++ Direkt am
Erholungsgebiet Wienerberg++ 1100 Wien**



Objektnummer: 28327

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	219,09 €
USt.:	24,26 €
Provisionsangabe:	

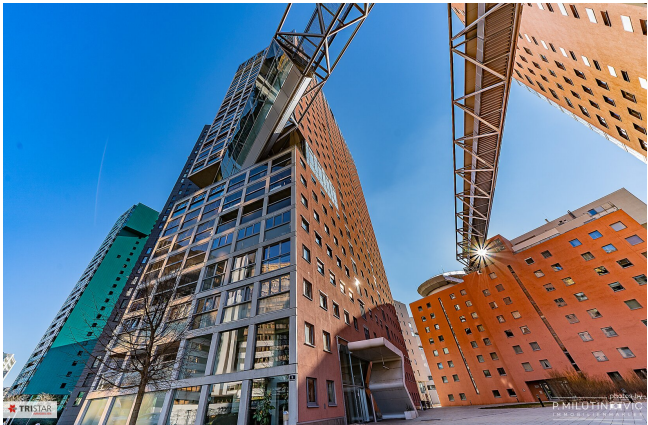
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Predrag Milutinovic

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien





























monatliche VORSCHREIBUNG ab Jänner 2026

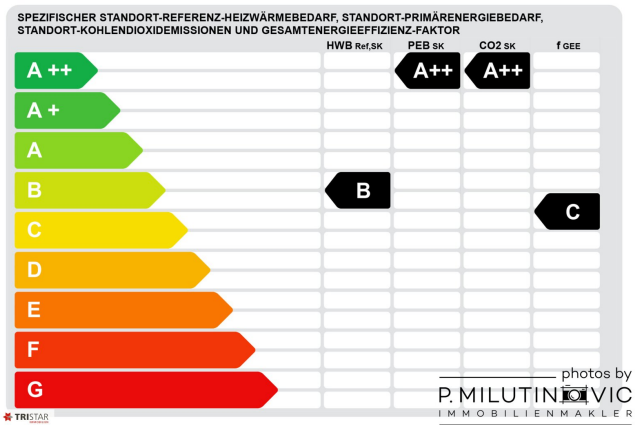
Wohnungseigentümer:

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	219,09	10	21,91	241,00
Rücklage	106,33	0	0,00	106,33
Verwaltungshonorar BK	23,49	10	2,35	25,84
Gesamtsumme	348,91		24,26	373,17

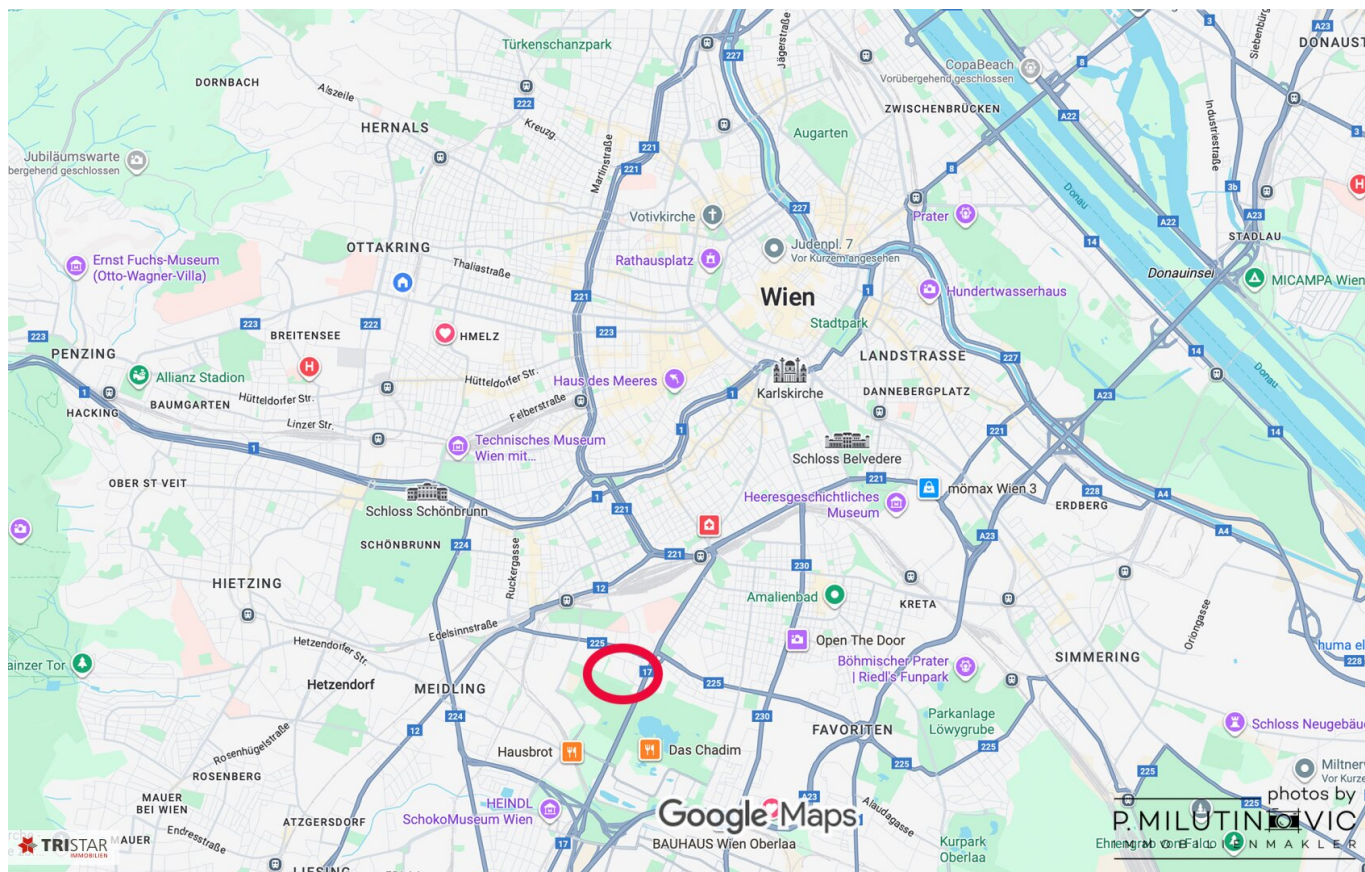
Der o.a. Gesamtbetrag ist am 5. eines jeden Monats fällig und unter Anführung der Zahlungsreferenz **1014958** auf nachstehende Bankverbindung zu überweisen:

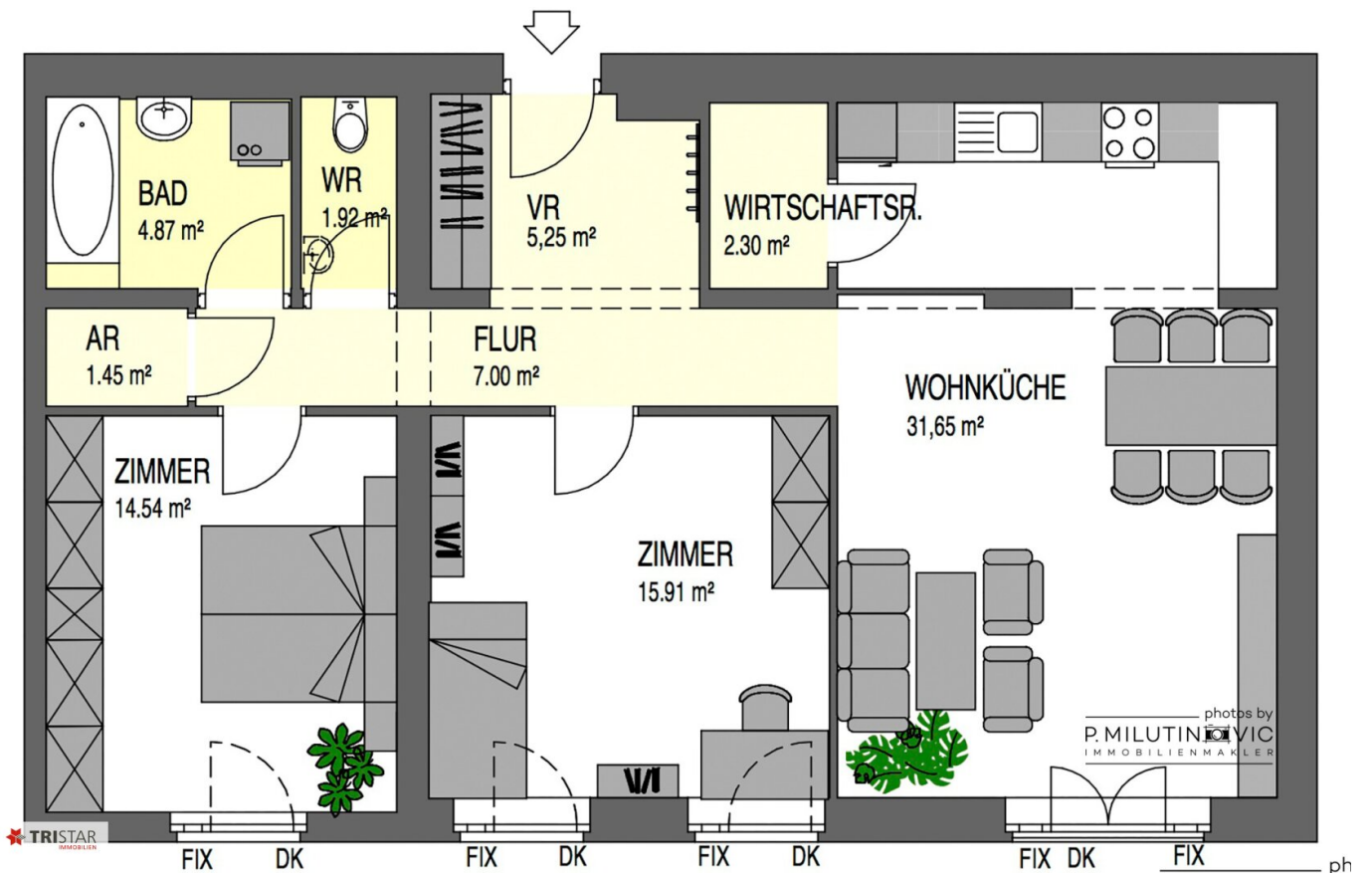
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR



TRISTAR





Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung für Paare & junge Familien

Am sehr beliebten Wienerberg, in einer der begehrtesten Lagen Wiens, gelangt diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche zum Verkauf.

Ideal für junge Paare, Familien mit Kinderwunsch oder Menschen, die urban leben, aber auf Natur nicht verzichten wollen.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus städtischer Lebensqualität und grüner Naherholung – ein echtes Zuhause mit Seele.

WOHNEN MIT STIL & RAUM ZUM LEBEN

Diese Wohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ausreichend Platz für alles, was das Leben mit sich bringt – vom Homeoffice bis zum Kinderzimmer.

Die gesamte Wohnanlage ist direkt am Erholungsgebiet Wienerberg gelegen. Man hat das Gefühl, in einem Park zu wohnen – abgeschirmt vom Straßenlärm und der Hektik der Stadt.

LAGE:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Restaurants sowie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum **Erholungsgebiet Wienerberg** mit vielfältigen Freizeit-, Sport- und Naturangeboten. In naher Zukunft wird der Standort zusätzlich durch die neue **U2-Station (Wienerberg)** aufgewertet – mit direkter Verbindung bis zum Wiener Rathaus.

Ein **detailliertes Lageexposé mit 83 Seiten** steht Ihnen auf Anfrage zum Download zur Verfügung.

Kaufpreis: EUR 459.000,–

Vermittlungsprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein ruhiges und modernes Zuhause für sich und Ihre Familie – oder ein ideales Investment!

Besichtigung gewünscht?

Kontaktieren Sie uns telefonisch oder per E-Mail.

Herr Milutinovic steht Ihnen jederzeit, auch am Wochenende, unter **+43 699 107 50 296** zur Verfügung.

Ihre Traumwohnung wartet – greifen Sie jetzt zu!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer) beantworten können.

SIE MÖCHTEN AUCH IHRE DERZEITIGE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir bieten Ihnen einen umfassenden Service, der den Verkauf Ihrer aktuellen Immobilie erheblich beschleunigt. Bei Bedarf stellen wir Ihnen eine Zwischenfinanzierung durch eine Bank zur Verfügung, um die Auszahlung des Kaufpreises Ihrer verkauften Immobilie zu überbrücken und sicherzustellen, dass Sie Ihre neue Immobilie nicht verpassen.

Hinweis:

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften (FAGG und VRUG) können Termine nur nach schriftlicher Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer) vereinbart werden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.