

**Dachgeschosswohnung mit großem Balkon – Erleben Sie  
das Gefühl von Freiheit!**



**Objektnummer: 20280**

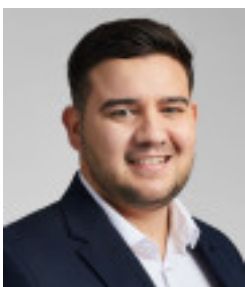
**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,70
Kaufpreis:	668.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

Top 25 • 1. Dachgeschoss

**Wohnfläche** 76,96 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 7,66 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	5,61 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	31,57 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	2,05 m <sup>2</sup>
4	WC	1,95 m <sup>2</sup>
5	Gang	3,10 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	10,12 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	14,07 m <sup>2</sup>
8	Bad+WC	4,88 m <sup>2</sup>
9	Bad	3,61 m <sup>2</sup>



A4 | M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 1.25

Diese moderne Wohnung verfügt über ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Zimmer en Suite mit Badewanne und WC
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 719.000,00.**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 32.500,00 für Eigennutzer / EUR 30.200,00 für Anleger** erwerbbar.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <250m

Klinik <75m

Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <175m

Universität <1.250m

Höhere Schule <425m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <625m

Post <625m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <850m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap