

**Dachgeschoß-Maisonette mit 2 Terrassen und herrlichem
Weitblick - fußläufig zur U-Bahn.**



Objektnummer: 3794

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,96 m²
Nutzfläche:	102,96 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,40 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	262,55 €
USt.:	32,38 €
Provisionsangabe:	

16.524,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



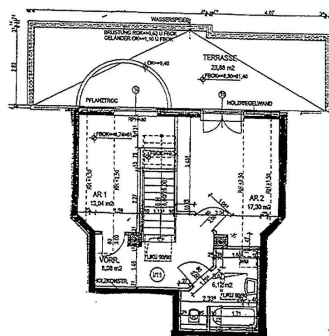
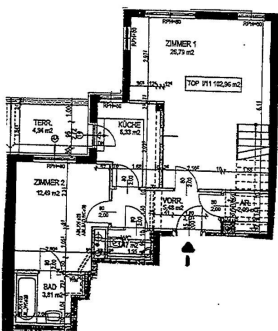
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A









IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



IMMY 2021 GOLD Makler Anobis Immobilien GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

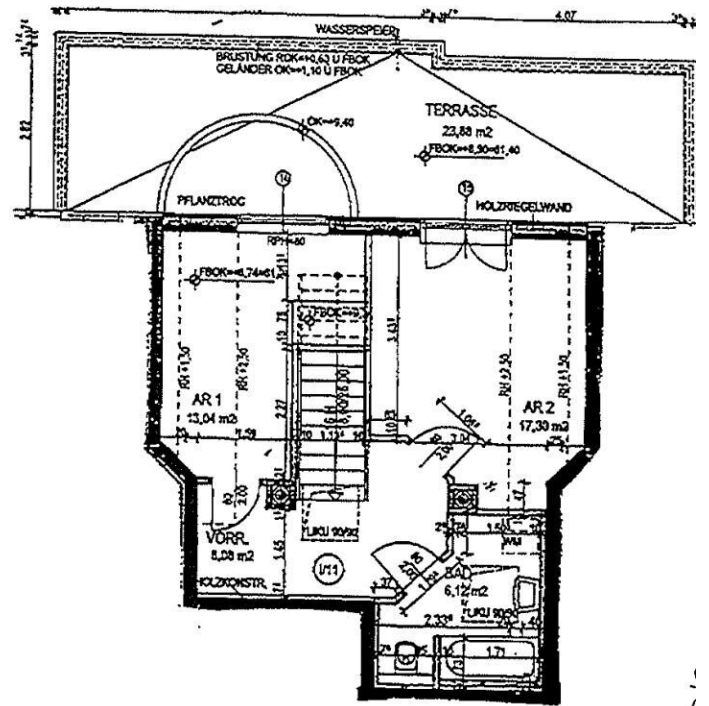
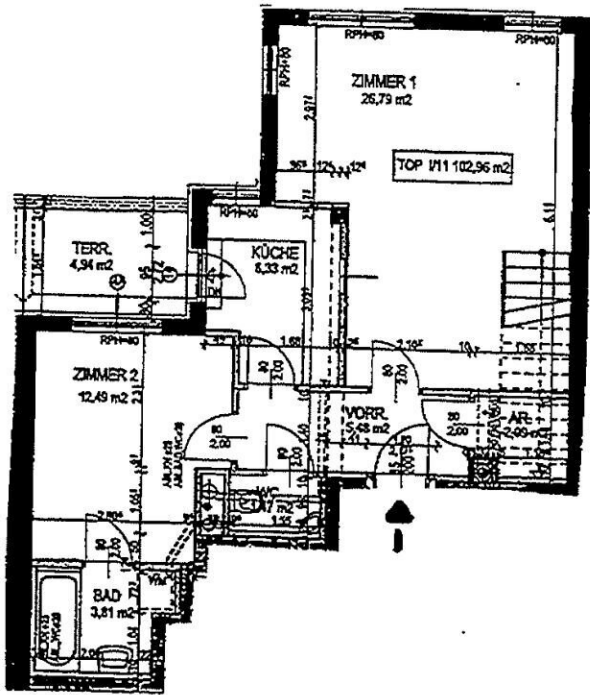
46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025





Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen: Zum Verkauf steht eine gemütliche **Dachgeschoß-Maisonette mit 2 Terrassen und schönem Ausblick in zentraler Lage des 23. Bezirkes.** Im 2. Stock (=DG) mit Lift gelegen verfügt die Wohnung über 102,96 m² Nutzfläche sowie 4,94 m² Terrasse und 23,88 m² Dachterrasse.

Raumaufteilung - DG1:

- Vorraum
- Separate Küche mit Ausgang auf die 4,94 m² große Terrasse
- 2 Räume
- Großes Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Waschbecken
- Abstellraum

DG 2:

- 2 Räume
- Großes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinen-Anschluss
- 23,88 m² große Dachterrasse mit schönem Ausblick

Zentrale Lage.

- **U6 Siebenhirten fußläufig erreichbar.**
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Bus 260, Bus 61B
- Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld.
- Der tägliche Einkauf kann **fußläufig bei Spar, Gencer Supermarkt** oder **Szihn Bäckerei** erledigt werden.
- **Kindergarten, Schulen und die ärztliche Versorgung** sind im direkten Umfeld gewährleistet.
- **Freizeitmöglichkeiten bzw. Kinderspielplatz, Sportplatz** oder das **Erholungsgebiet Kellerberg** befinden sich im Umfeld.

Der Garagenplatz beläuft sich zusätzlich auf € 30.000,-

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

www.anobis.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap