

# LICHTDURCHFLUTETE MAISONETTWOHNUNG MIT TERRASSE UND EIGENTUMSGARAGE



**Objektnummer: 2017476**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	118,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,58 €
<b>USt.:</b>	15,68 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Garagenplatz optional € 20.000,-

### Provisionsangabe:

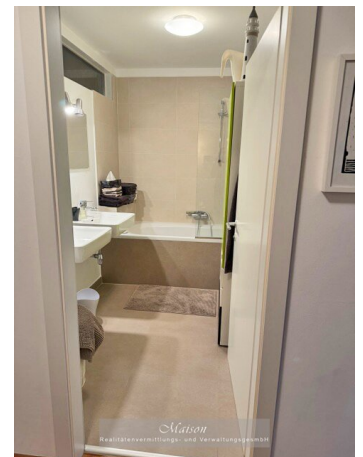
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Wildner**







*Maison*  
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH

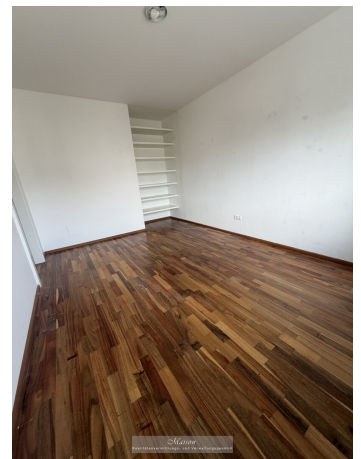


*Maison*  
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH



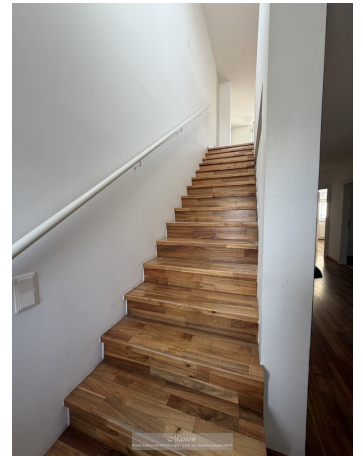
*Maison*  
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH

















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante, reihenhausartige Maisonette-Wohnung, welche 2008 errichtet wurde. Sie umfasst eine Wohnfläche von insgesamt 111,17m<sup>2</sup> zuzüglich 7m<sup>2</sup> Südterrasse.

In einer Seitengasse gelegen mit wenig Verkehr sorgt Ihr zukünftiges Neues Zuhause für Ruhe, Wohlbefinden und Entspannung.

Die Wohnung wurde geschmackvoll ausgestattet, hat zwei wunderschöne Badezimmer, welche erst 2024 saniert wurden, eine Tischlerküche mit Einbaugeräten wie Kühlschränke, 1 Induktionsherd mit Backrohr und ein Geschirrspüler. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Von hier aus gelangen Sie auch auf den sonnigen Südbalkon oder die Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Grünblick und somit eine Oase der Entspannung bietet. Drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für eine Familie.

### **Untergeschoss:**

- großzügiger zentraler Vorraum 17,57m<sup>2</sup>
- zwei hofseitige Schlafzimmer (13.51/13.78m<sup>2</sup>)
- straßenseitiges Schlafzimmer 13.02m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche/Wanne/Doppelwaschbecken - 2024 saniert worden
- Toilette
- Treppen ins 2. Obergeschoss

### **Obergeschoss:**

- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohnbereich mit offener Küche 39,19m<sup>2</sup> und Ausgang auf die Südterrasse
- Fliesenbad mit Dusche und Toilette - 2024 saniert worden

Ein Kellerabteil und diverse Gemeinschaftsräume sowie ein Kinderspielplatz in der Anlage sind

Teil des Angebotes.

Optional ist ein Garagenplatz um € 20.000,- zu erwerben.

Betriebskosten inklusive Instandhaltungsfond betragen: € 290,20.

Betriebskosten für die Garage betragen € 18,94.

Die Wohnung präsentiert sind in gutem Zustand - nur der Nussparkett müsste abgeschliffen bzw. erneuert werden.

Die Böden sind mit einem Nussparkett und die Sanitärräume mit Feinstein ausgelegt, während die Beheizung über Fernwärme erfolgt und somit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Fenster sind aus Kunststoff und verfügen über Aussenrollos.

Lassen Sie sich dieses Wohnjuwel nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Maisonette-Wohnung persönlich zu präsentieren und Sie von ihrem Charme zu überzeugen.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Bianca Wildner, MSc unter der Mobilnummer [0664/224 13 28](tel:06642241328) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [bianca.wildner@maison.at](mailto:bianca.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap