

**LICHTDURCHFLUTETE MAISONETTWOHNUNG MIT
TERRASSE UND EIGENTUMSGARAGE - noch bis 2026
vermietet**



Objektnummer: 2017476

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,17 m ²
Gesamtfläche:	118,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,04 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	281,42 €
Sonstige Kosten:	26,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30 / 7A
1030 Wien





Maison
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH



Maison
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH



Maison
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH



Maison
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH



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 111,17m² zuzüglich 7m 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 2 Kühlschränke, 1 Gefrierschrank, 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 17,57m²
- zwei hofseitige Schlafzimmer (13.51/13.78m²)
- straßenseitiges Schlafzimmer 13.02m²
- Badezimmer mit Dusche/Wanne/Doppelwaschbecken - 2024 saniert worden
- Toilette
- Treppen ins 2. Obergeschoss

Obergeschoss:

- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohnbereich mit offener Küche 39,19m² und Ausgang auf die Südterrasse
- Fliesenbad mit Dusche und Toilette - 2024 saniert worden

Ein Kellerabteil und ein Garagenplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist noch bis 15.04.2026 um € 1200,- zzgl. BK vermietet.

Betriebskosten inklusive Instandhaltungsfond betragen: €281,42

Betriebskosten inklusive Instandhaltungsfond für die Garage betragen € 26,03

Die Wohnung präsentiert sind in sehr 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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap