# Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Terrasse in Wiener Top-Lage!



**Objektnummer: 7398/1172** 

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Maisonette

Österreich 1150 Wien

2014 Gepflegt Neubau 78,33 m<sup>2</sup> 81,21 m<sup>2</sup>

3 1 1

D 112,45 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,21

429.000,00 €

151,18 € 15,12 €

# **Ihr Ansprechpartner**



**Lucas Taufer** 

Hösch Immobilien GmbH Tuchlauben 7a





























# **Objektbeschreibung**

Urbanes Wohnglück über den Dächern – Maisonette mit Terrasse im 15. Bezirk

Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung vereint **modernen Wohnkomfort** mit dem **besonderen Flair eines Altbaus** – und das in absolut gefragter Lage im 15. Bezirk. Auf zwei Ebenen bietet diese Maisonette nicht nur viel Platz, sondern auch ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen. Ob als neues Eigenheim oder clevere Investition: Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie.

Besonders schön: **Vom Schlafzimmer im oberen Geschoss geht's direkt hinaus auf die eigene Terrasse** – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt. Die offene Wohnküche, große Fensterflächen und die gepflegte Ausstattung runden das stimmige Gesamtbild ab.

#### **HIGHLIGHTS:**

- Stilvoller Altbau mit gepflegtem Dachausbau (2014)
- Helle, offene Wohnräume mit großer Fensterfront
- Terrasse mit Zugang vom Schlafzimmer ideal für entspannte Stunden
- Hochwertiger Parkettboden & modernes Bad
- Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen

#### Einziehen & wohlfühlen

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und bietet mit ca. **78 m² Wohnfläche** genug Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Unten befinden sich der **Wohnbereich mit offener Küche** und ein weiteres Zimmer, das flexibel als **Arbeits-, Gäste-oder Kinderzimmer** genutzt werden kann. Über eine Wendeltreppe gelangt man ins obere Geschoss mit **Schlafzimmer und Ausgang zur Terrasse**. Alles ist gepflegt, durchdacht geplant und sofort bezugsbereit.

#### HARD FACTS:

Kaufpreis: € 429.000,--

Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. und 2. Dachgeschoss (Maisonette)

Baujahr: 2014

Betriebskosten inkl. USt. & Rücklage: € 236,80

Kellerabteil: Ja

Lebensqualität & Infrastruktur – mitten im 15. Bezirk

Die Wohnung befindet sich in einer **belebten und gut angebundenen Wohngegend**. Cafés, Supermärkte, Restaurants und kleine Läden sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Parks und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe. Dank der **hervorragenden öffentlichen Anbindung** sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt – ganz ohne Auto.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

• **U-Bahn**: U6

• Straßenbahnlinien: 6, 9, 18, 49

• **Buslinien:** 12A, 57A

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

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

Sie erreichen ihn unter 0660 7542528.

Gerne unterstützt er Sie auch bei einer passenden Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m

### Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <500m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap