

Bieterverfahren: Urban. Grün. Modern. Ihre Traum Maisonettewohnung!



Objektnummer: 8014/267

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 300,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	352,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529











Plan



Ground Floor Building 1



Floor 1 Building 1

Objektbeschreibung

Objektdetails:

- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Zimmer: 3 lichtdurchflutete Räume + extra Küche
- Zusatzfläche: Kellerabteil (ca. 3 m²)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung bietet alles, was das Herz begehrt: Stil, Komfort und eine Atmosphäre, die zum Verlieben einlädt. Lassen Sie sich begeistern von einer Raumaufteilung, die clever gestaltet ist, und von einer Lage, die Ihren Alltag erleichtert.

Highlights, die begeistern:

Erste Ebene – Hier spielt das Leben:

- Ein Wohnzimmer, das Sie mit seinem warmen Holzboden und offenen Schnitt empfängt. Hier wird jeder Moment besonders
- Ein großzügiger Essbereich, der zum Verweilen einlädt – ob mit Familie, Freunden oder allein mit einem guten Buch
- Eine praktische Küche in U-Form, in der das Kochen zum Erlebnis wird
- Ein Gäste-WC
- Ein Vorraum, der als zentrale Schnittstelle dient und genügend Platz für Garderobe und Co. bietet

Zweite Ebene – Ihre private Ruheoase:

- Ein großzügiges Schlafzimmer mit integriertem Schrankraum – Platz für all Ihre Träume (und Outfits!).
- Ein Kinderzimmer, das genauso gut als kreativer Rückzugsort oder Homeoffice genutzt werden kann.
- Ein Bad mit Badewanne, das für Entspannung nach langen Tagen sorgt.

- Ein Abstellraum, der Ihnen das Leben leichter macht.

Und das Beste: Die Möbel bleiben in der Wohnung – Sie können sofort einziehen!

Modernisiert und zukunftssicher:

- Heizungsart: Fernwärme – kosteneffizient und umweltbewusst
- Sprechanlage und Fenster: Frisch ausgetauscht im Jahr 2021.
- Grüner Innenhof: Eine Oase mitten in der Stadt – mit Spielplatz für die Kleinen und Gemeinschaftsraum für gesellige Runden.

Warum diese Wohnung?

Weil sie alles bietet, was Sie brauchen, und noch viel mehr:

- Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Billa, Lidl, DM) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- Perfekte Anbindung: Die Busstation Herzgasse direkt vor der Tür bringt Sie überallhin.
- Familienfreundlich: Schulen und Parks in unmittelbarer Nähe machen diese Wohnung zum idealen Zuhause.

Die Kombination aus modernem Komfort, zentraler Lage und einem fairen Preis macht diese Wohnung zu einer absoluten Seltenheit.

Rafaela Simic – Ihre Ansprechpartnerin

- **Telefon:** [0676 380 25 29](tel:06763802529)
- **E-Mail:** r.simic@immofuchsgruppe.com
- **Gerne auch per WhatsApp erreichbar!**

Warum noch warten?

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – und erleben Sie diese besondere Wohnung selbst.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap