Offen gestaltete Dachgeschoss-Maisonette mit Wintergarten und Terrasse | Erstbezug

Objektnummer: 25179

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	689.000,00 €
Betriebskosten:	261,01 €
Heizkosten:	55,09 €
USt.:	37,12 €

Ihr Ansprechpartner

Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

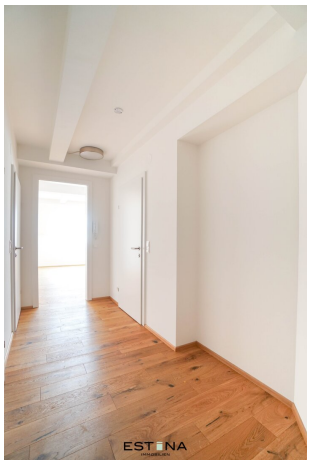
ESTONA

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

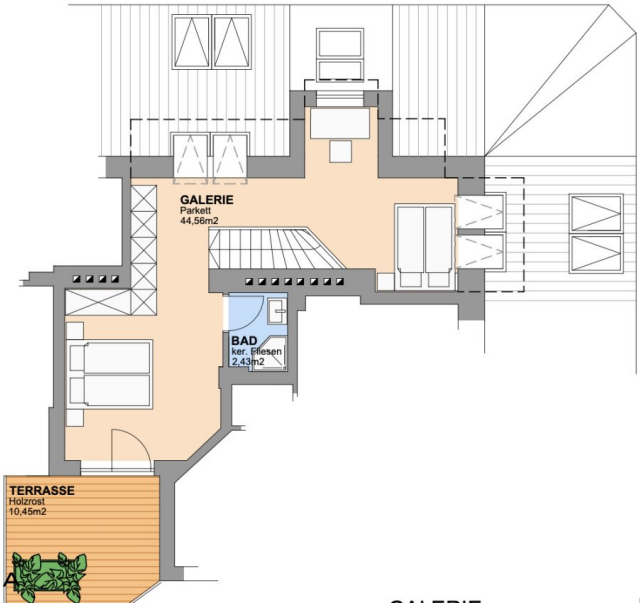
ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **exklusive Dachgeschoss-Maisonette** mit einer **großzügigen Wohnfläche von ca. 117 m²** (inklusive ca. 7 m² **Wintergarten**) wurde in einem liebevoll sanierten **Stil-Altbau** neu errichtet und bietet ein **unvergleichliches Wohngefühl,** das sowohl durch **Charme** als auch durch Komfort überzeugt. Der **Wintergarten** ist ein wahres **Highlight** – mit seinem eleganten Terrassenflair lässt er den **Raum erstrahlen** und schafft eine ganz **besondere Wohlfühlatmosphäre**, die zum **Entspannen und Verweilen** einlädt.

Die Wohnung bietet **ideale Voraussetzungen** für Ihre **persönliche Gestaltung** – ob durch das Abtrennen einzelner Räume oder das Schaffen offener Wohn- und Arbeitsbereiche.

Die Wohnung besticht durch die **perfekte Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel. Der **Hauptbahnhof,** die **U-Bahn** sowie der **Flughafen** sind in rund **15 Minuten** zu erreichen, was Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt und darüber hinaus garantiert. Die Umgebung zeichnet sich nicht nur durch ihre **hervorragende Infrastruktur**, sondern auch durch ihre **ideale Lage** aus, die sowohl den urbanen **Puls der Stadt** als auch eine **ruhige und entspannte Atmosphäre** vereint.

Raumaufteilung 1.Ebene:

- großzügier Vorraum

- großes Wohnzimmer mit separaten vollausgestatteten Küche

- Abstellraum mit WM-Anschluss

- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, Toilette und WM-Anschluss

- separate Toilette

- Wintergarten

Raumaufteilung 2.Ebene:

- offener Schlafbereich

- abgetrennter Arbeitsbereich

- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

- uneinsichtige Terrasse

Highlights:

- hochwertige Haka Küche mit Neffgeräten

- energiesparende Luftwärmepumpe

- elektrische Außenbeschattung

- gemütlicher Wintergarten

- großes Kellerabteil, perfekt zur Weinlagerung

Lage und Infrastruktur:

Die Hasengasse 9 überzeugt durch ihre zentrale Lage im aufstrebenden 10. Wiener Bezirk. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Nahversorger, Cafés sowie medizinische Einrichtungen. Der nur wenige Minuten entfernte Wiener Hauptbahnhof bietet exzellente nationale und internationale Verkehrsanbindungen und verbindet Sie schnell mit der gesamten Stadt.

Erholungsorte wie der Schweizergarten und der Belvederepark bieten grüne Auszeiten mitten im städtischen Leben. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, der optimalen Verkehrsanbindung (U1, S-Bahn, Straßenbahn) und der dynamischen Entwicklung des Bezirks ist diese Lage ideal für alle, die urbanen Komfort schätzen

Kosten:

Kaufpreis: € 689.000,00

Betriebskosten inkl. Heizkosten und Rücklagen: € 476,70

Provision: € 24.804,00

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter 0676 331 85 44**.**