

**Elegante, topsanierte Maisonettewohnung in bester  
Neubauer Lage !!**



**Objektnummer: 6834**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,00 €
<b>Heizkosten:</b>	84,25 €
<b>USt.:</b>	33,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**











## Objektbeschreibung

Die 2019 komplett renovierte Wohnung befindet sich im ersten Stock von zwei Stockwerken des Hauses, somit fällt das Haus durch seine Eleganz, Gepflegtheit und Gediegenheit schon vom äußeren Eindruck im Straßenbild auf. Ein äußerst moderner, verglaster Aufzug erschließt beide Stockwerke.

Die Maisonettewohnung weist ein Wohnfläche von mehr als 86m<sup>2</sup> auf und erstreckt sich über die zwei Stockwerke des Hauses. Damit besteht ein gesamter Teil des Hauses in der Hofinnenseite ausschließlich aus dem angebotenen Objekt.

Im unteren Stockwerk befinden sich ein Vorzimmer mit integriertem Kleiderschrank, eine separate Toilette, ein großzügiges Badezimmer mit Regendusche und eine "Dieter Knoll Wohnküche", bestehend aus einem Essbereich und einem Wohnbereich. Zwei weitere Zimmer, eines davon mit Zugang zum ca. 10m<sup>2</sup> großen Balkon, befinden sich ebenfalls im unteren Stockwerk.

Ein sehr schöner, mit Fliesen belegter Stiegenaufgang führt in den zweiten Stock der Wohnung, wo sich ein weiteres, ca. 7m<sup>2</sup> großes, Badezimmer mit Dusche und Badewanne und einem großen Fenster mit Blick auf den Balkon befindet. Komplettiert wird diese Ebene mit zwei weiteren Zimmern, die derzeit als Arbeits-/ Wohnzimmer und Schlafzimmer gestaltet sind.

Die gesamte Fensterfront der Wohnung ist südseitig ausgerichtet und sorgt daher für viel Helligkeit und eine freundliche, angenehme Atmosphäre. Weiters verfügt die Wohnung über eine hochwertige Klimaanlage. Alle Fenster liegen hofseitig und befinden sich in absoluter Ruhelage.

Ein im Hof des Hauses überdachter Autoabstellplatz mit Anschluss für ein Elektroauto kann zusätzlich um € 40.000,00 erworben werden.

Alle Objekte in diesem Haus sind als Eigentumswohnungen parifiziert und werden von den Besitzern selbst bewohnt bzw. als Zweitwohnsitz genützt oder vermietet.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek unter +43 664 348 3399** zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: **office@fh-real.at**

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap