

## Lichtdurchfluteten Dachgeschoß-Maisonettewohnung mit traumhafter Terrasse und Grünblick!



Objektnummer: 84883

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hertha-Firnberg-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	402,36 €
USt.:	40,24 €

## Ihr Ansprechpartner



**Karina SCHUNKER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 400  
H +43 699 152 139 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

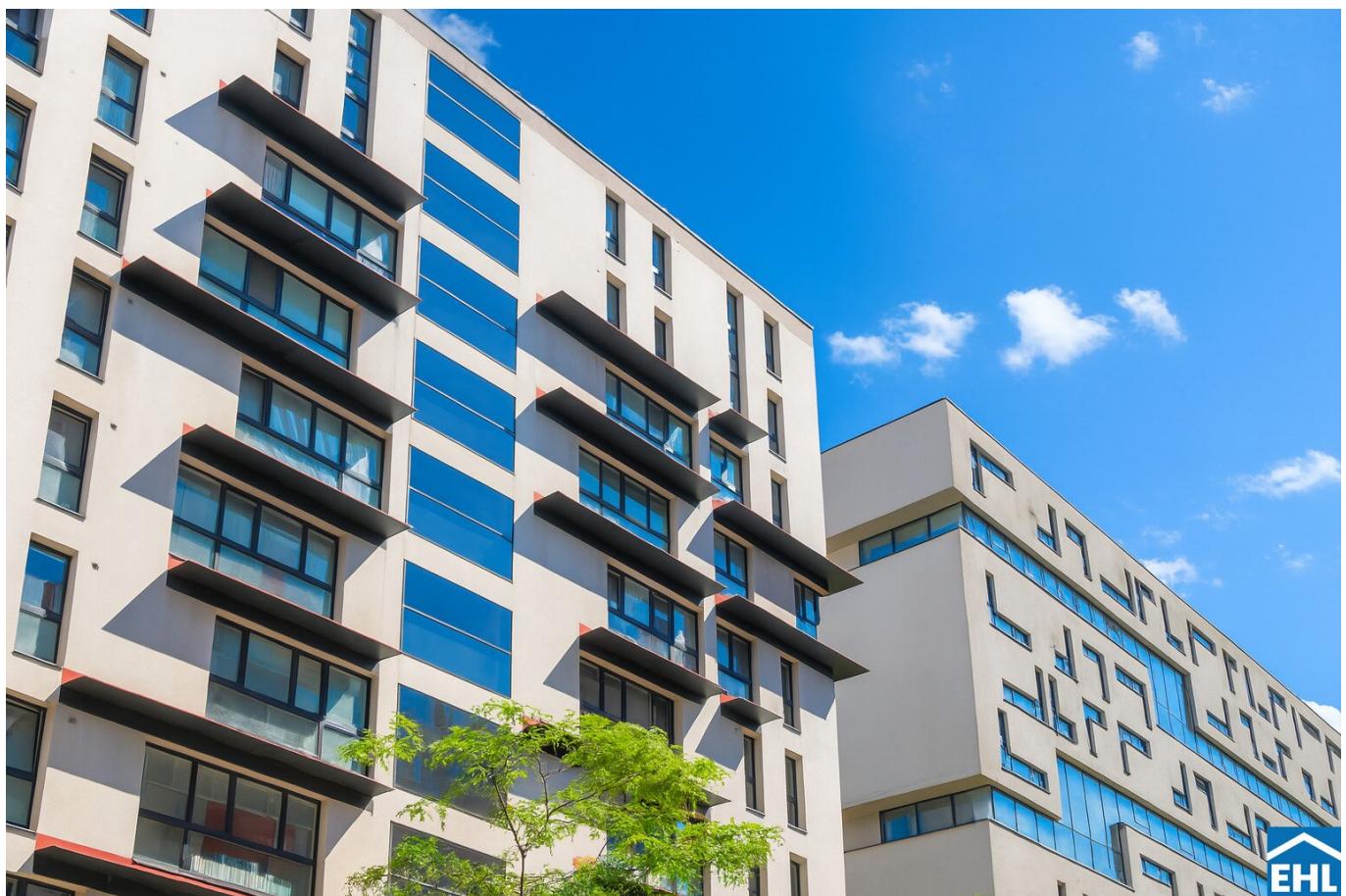


EHL



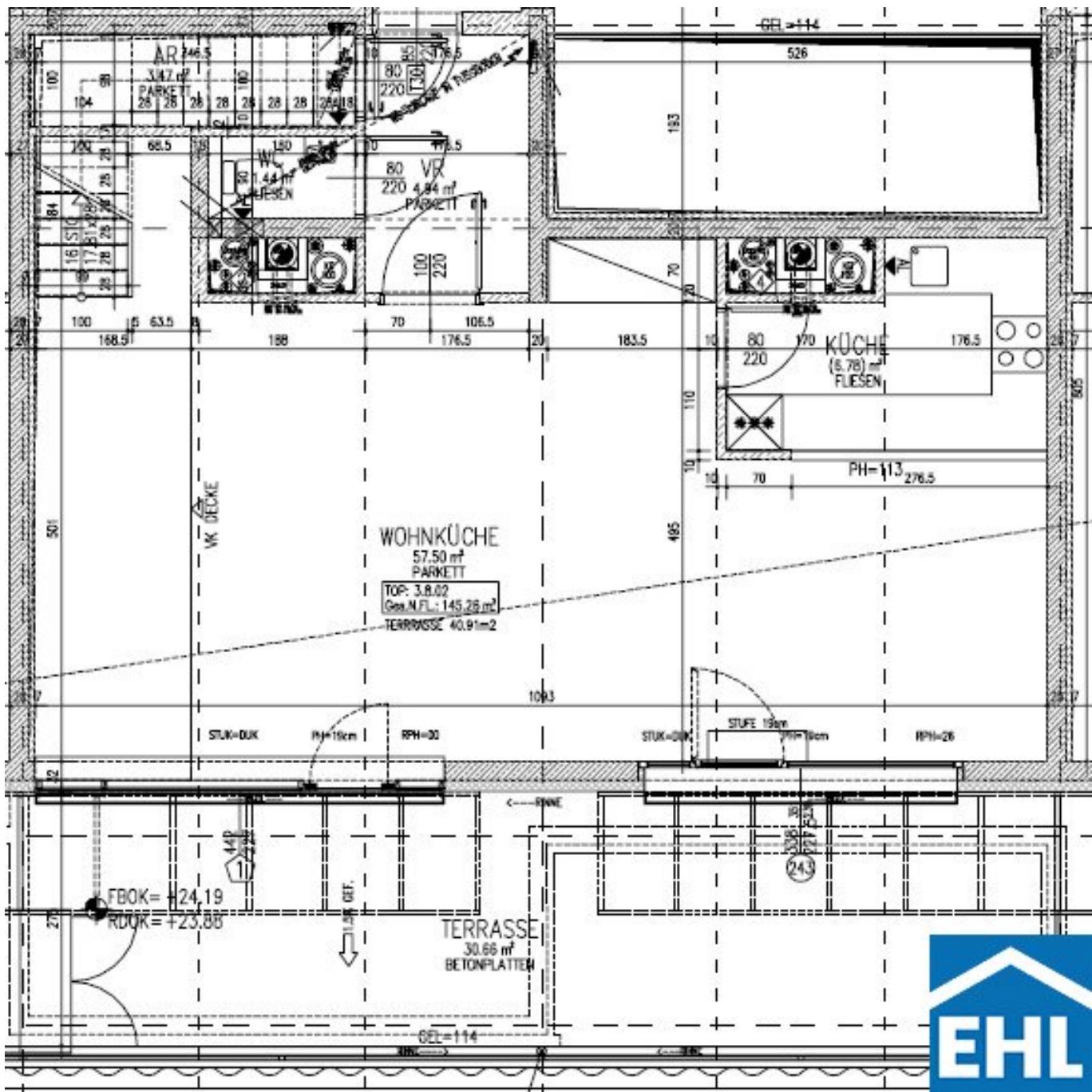
Mitglied des  
immobilienring.at

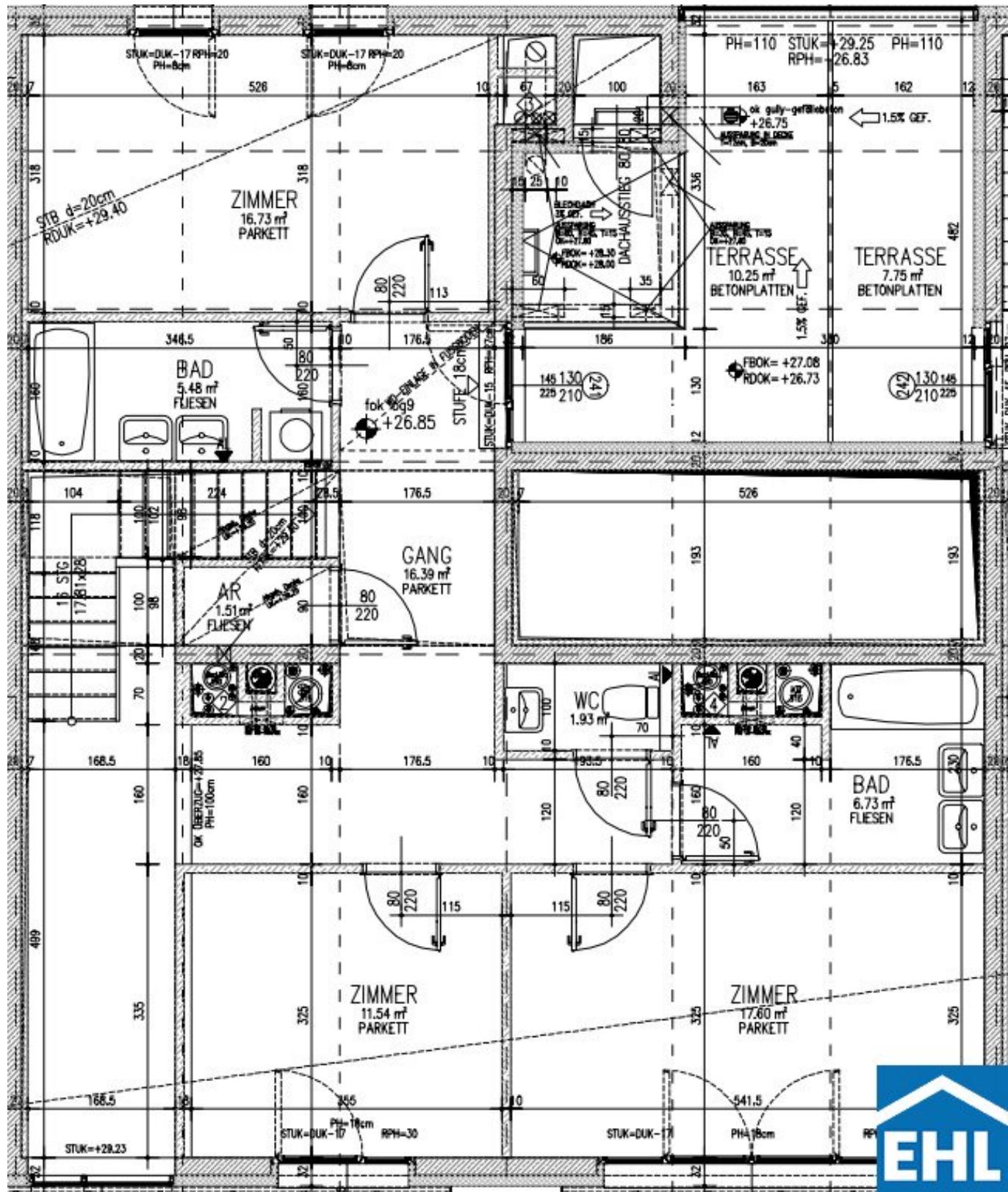
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrer lichtdurchfluteten Maisonettewohnung mit traumhaftem Grünblick!

Diese besondere Wohnung befindet sich im 8. und 9. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 2002 und begeistert mit einer großzügigen Raumauflistung, modernem Wohnkomfort und einem unvergleichlichen Blick ins Grüne – direkt auf das Naherholungsgebiet Wienerberg samt Golfplatz.

Bequem mit dem Lift erreichbar, eröffnet sich beim Betreten der Wohnung ein heller Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangt man in das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit offener Wohnküche, das durch seine Großzügigkeit viel Raum zum Leben, Genießen und Ankommen schafft.

Die beeindruckende Fensterfront verbindet Innen- und Außenbereich auf elegante Weise und führt auf die rund 30 m<sup>2</sup> große, südseitige Terrasse – ein Ort zum Träumen, Entspannen und Genießen. Hier lässt sich der Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen, ganztägig die Sonne genießen oder abends bei geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden ausklingen. Der freie Blick über die Dächer der Stadt bis ins satte Grün macht diesen Platz zu einem ganz besonderen Rückzugsort – urbanes Lebensgefühl mit Naturblick inklusive.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein praktischer Abstellraum sowie eine Gästetoilette.

Über eine Treppe gelangt man in den privaten Rückzugsbereich im Obergeschoß mit zwei Schlafzimmern und zwei Bädern. Der offene Galeriebereich mit Blick ins Wohnzimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Lesecke oder zweites Wohnzimmer – oder lässt sich bei Bedarf wieder in ein zusätzliches Zimmer umgestalten. Auch auf dieser Ebene lädt eine weitere Terrasse zum Verweilen im Freien ein und verspricht Privatsphäre.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der grünsten Wohngegenden Wiens – direkt beim Naherholungsgebiet Wienerberg. Perfekt für alle, die Ruhe und Natur lieben, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu wollen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ein Kino bietet das nahegelegene TwinTower-Areal. Die rasche Anbindung an die A2 (Südautobahn) ermöglicht kurze Wege für Pendler sowie für Ausflüge in das Wiener Umland.

### Ausstattung:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- voll ausgestattete Einbauküche
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- bodentiefe Glasfronten mit Außenbeschattung
- zwei sonnige Terrassen
- Abstellraum
- eigenes Kellerabteil
- Lift im Haus
- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: U6 „Meidling“
- S-Bahn: S1, S2, S3, S80
- Buslinien: 15A, 7A, 7B, 63A, 65A



**Beziehbar: ab sofort**

**Käuferprovision: 3 %**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN