

## **Exklusives Dachgeschoss-Maisonette mit großzügiger Terrasse**



**Objektnummer: 5504/435**

**Eine Immobilie von Essential Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	368,92 €
<b>USt.:</b>	41,28 €

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Königer

Essential Real GmbH  
Selzergasse 18/16  
1150 Wien

H +43 650 30 30 779

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen ist hier Programm! Genießen Sie entspannte Sommerabende bei einem Gläschen Wein auf der Terrasse.

Verteilt auf 2 Ebenen stehen Ihnen ca. 144 Quadratmeter zur Verfügung.

### Highlights im Überblick

- Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen
- Ca. 144 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Südwest-Terrasse mit über 20 m<sup>2</sup> – ideal für sonnige Stunden und stilvolles Outdoor-Living
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- 3 ruhige Schlafzimmer auf der unteren Ebene
- Stilvolles Badezimmer mit Badewanne
- Fußbodenheizung und Klimaanlage für höchsten Wohnkomfort

### Raumaufteilung

#### Obere Ebene:

- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Direkter Ausgang auf die große Terrasse mit Weitblick
- Design-Küche mit hochwertigen Geräten

### **Untere Ebene:**

- Drei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit Wanne
- großes Vorzimmer
- Abstellraum

### **Ausstattung**

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung – individuell regulierbar
- Klimaanlage – optimal für heiße Sommertage
- Zeitlos elegantes Badezimmer mit edlen Fliesen
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Elektrische Außenbeschattung

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn Schlachthausgasse

Straßenbahn 18

Bus 80A

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap