

## **Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Terrasse in Wiener Top-Lage!**



**Objektnummer: 7398/11722**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1150 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2014                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,83 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 81,21 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 112,45 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,21                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 164,49 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 16,45 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



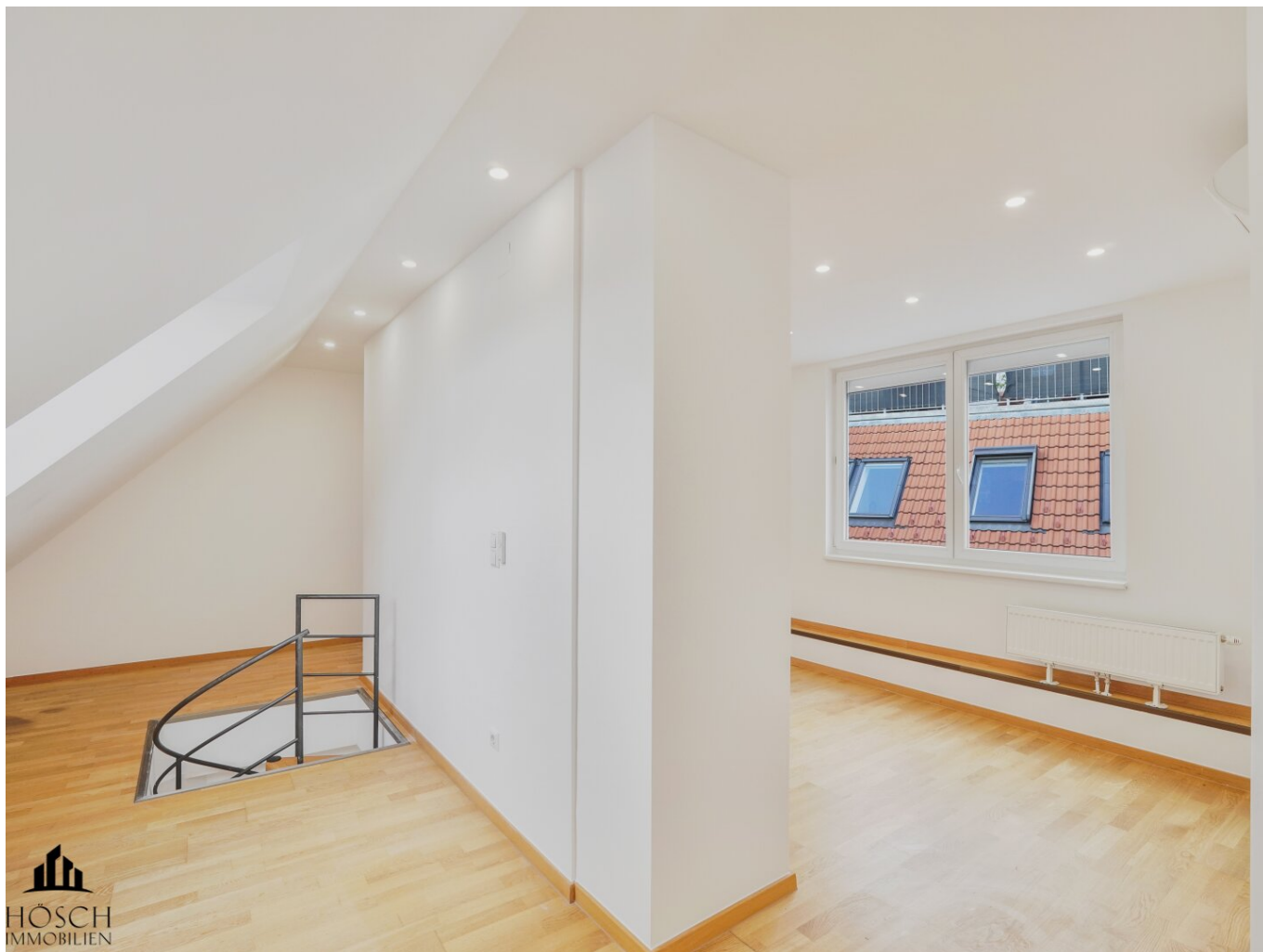
**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a















# Objektbeschreibung

## Charmante Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse in urbaner Lage

**Willkommen über den Dächern Wiens!** Diese **gemütliche 3-Zimmer-Wohnung** im **Dachgeschoss** eines liebevoll erhaltenen **Altbaus** im **15. Bezirk** vereint **klassischen Charme** mit **modernem Wohngefühl** – perfekt für alle, die das **Stadtleben lieben** oder eine **solide Wertanlage** suchen.

Auf ca. **75 m²** bietet die **Maisonette** ein **helles, offenes Wohnambiente** mit einer **großzügigen Wohnküche** und einer **Terrasse**, die Sie bequem über eine **Wendeltreppe vom Schlafzimmer** aus erreichen. Die **gepflegte Ausstattung**, viel **natürliches Licht** und die **durchdachte Raumaufteilung** schaffen eine **Atmosphäre zum Wohlfühlen** – und das  **mitten im Herzen von Wien**.

### HIGHLIGHTS:

- **Wunderschöner Altbau** mit gepflegtem Eingangsbereich
- **Lichtdurchflutete Räume** mit großen Fensterflächen
- **Offene Wohnküche**
- **Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang**
- **Hochwertige Ausstattung**

### Wohnen mit Stil und Funktion

Diese Maisonette punktet mit einer **tollen Raumaufteilung** auf zwei Ebenen. Im unteren Geschoss befindet sich der **großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche** sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als **Arbeits- oder Kinderzimmer** eignet. Die elegante **Wendeltreppe** führt in das Schlafzimmer im oberen Geschoss, das direkten Zugang zur **ruhigen Terrasse** bietet – **ideal zum Entspannen** nach einem langen Tag. Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und bietet Ihnen ein **Zuhause mit besonderem Flair**.

### HARD FACTS:

**Kaufpreis:** € 399.000,--

**Wohnfläche:** 74,83 m²

**Zimmer:** 3

**Stockwerk:** 1. und 2. Dachgeschoss (Maisonette)

**Baujahr:** 2014

**Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage:** € 263,97

**Kellerabteil:** JA

**Top Lage im 15. Bezirk – urban und bestens angebunden**

Der **15. Bezirk** erfreut sich zunehmender Beliebtheit – und das nicht ohne Grund. Die Gegend rund um die Wohnung bietet alles, was das **urbane Herz begehrt: Supermärkte, Cafés, Restaurants** und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in Gehweite. Auch die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie **Bus, Bim und U-Bahn**, mit direkter Verbindung in die Innenstadt.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U6
- **Straßenbahnlinien:** 6, 9, 18, 49
- **Buslinien:** 12A, 57A

**Erfolgshonorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bei manchen Bildern handelt es sich um virtuelle Beispielbilder.

**Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.** Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer **geeigneten Finanzierung** weiterhelfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap