

## **Maisonette-Wohnung nahe Marchfeldkanal – Durchdacht bis ins Detail!**



Wohnzimmer mit Gartenzugang

**Objektnummer: 1039**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



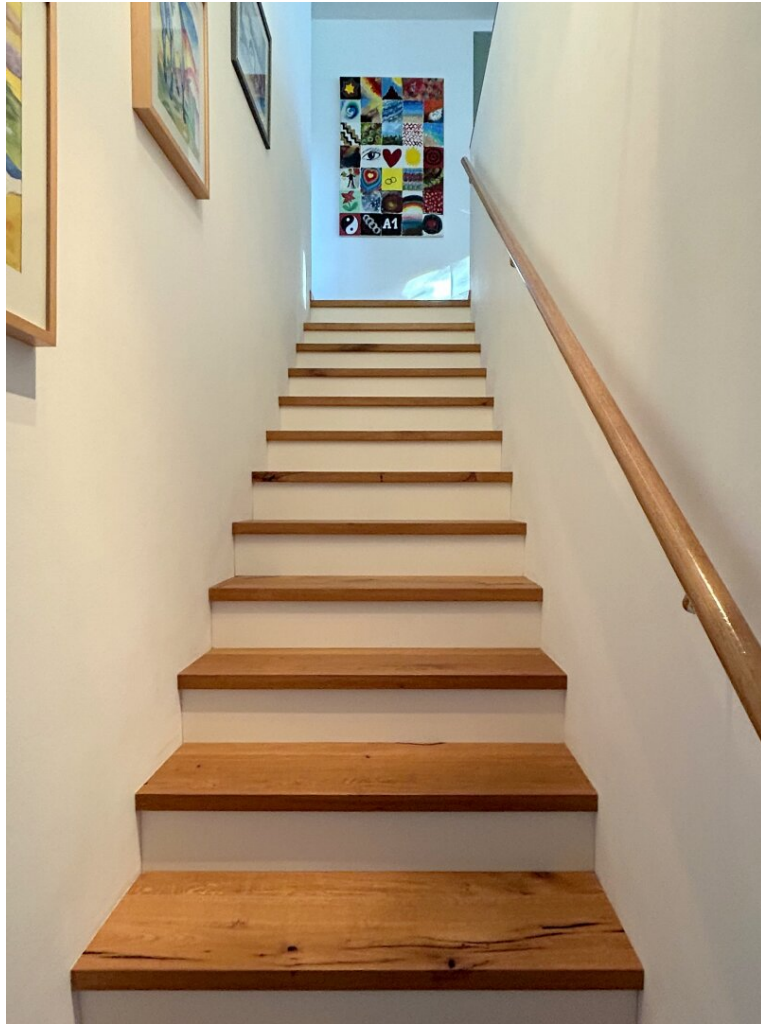
**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg





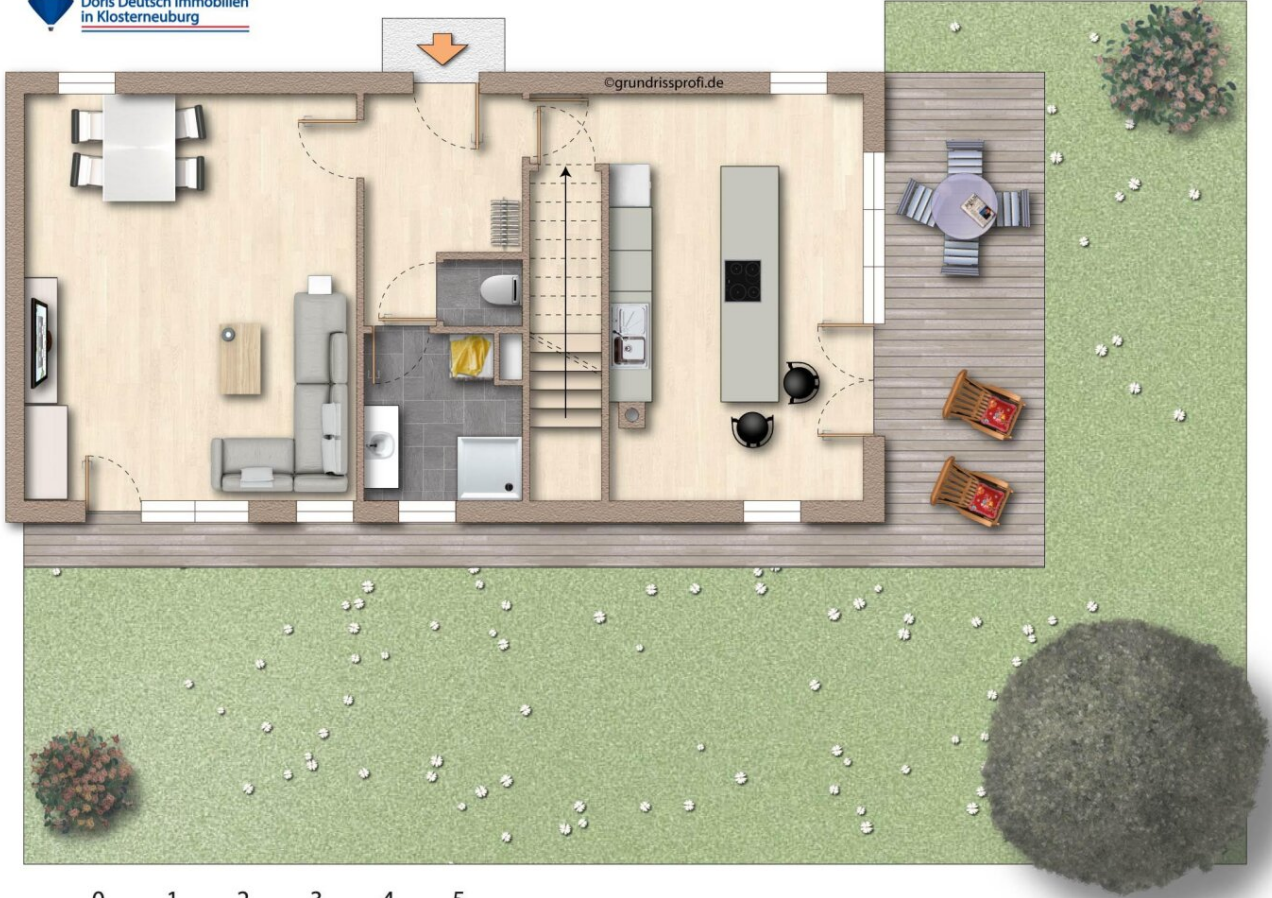












ca. m. 0 1 2 3 4 5



ca. m. 0 1 2 3 4 5



## Objektbeschreibung

123 m<sup>2</sup>, drei Zimmer, zwei Ebenen, eine klare Struktur: Diese großartige Maisonette-Wohnung vereint Funktion, Qualität und Ruhe auf perfekte Weise.

Der Grundriss ist großzügig, die Ausrichtung ideal – west- und südwestseitig mit Sonne bis in den Abend. Der Garten ist für Wiener Verhältnisse überdurchschnittlich groß und bietet uneinsehbare Privatsphäre – perfekt für alle, die es gern ruhig haben, ohne auf Stadtnähe zu verzichten.

Im Erdgeschoss befindet sich das rund 26 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, ausgestattet mit großen, dreifach verglasten Fensterflächen. Sie sorgen nicht nur für Licht, sondern auch für Energieeffizienz. Die angrenzende Küche (ca. 22 m<sup>2</sup>) ist hochwertig ausgestattet – Markengeräte, Granit-Arbeitsflächen, Kochinsel, Frühstücksbar. Ein Gäste-WC und ein separates Bad (ca. 5 m<sup>2</sup>) ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss beeindruckt der loftartige Charakter. Das ca. 20 m<sup>2</sup> große Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und der offen gestaltete Badbereich (18 m<sup>2</sup> plus separates WC) vermitteln Großzügigkeit und modernes Design. Tischlermöbel, freistehende Wanne auf Podest, viel Tageslicht – hier wurde Wert auf Qualität gelegt. Das Schlafzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit begehbare Garderobe schafft Ordnung und klare Linien.

Ein Kellerabteil mit ca. 8 m<sup>2</sup> und ein Tiefgaragenplatz gehören selbstverständlich dazu.

### **Und jetzt die Seite, die Herzen höherschlagen lässt**

Hinter all der Struktur und Qualität steckt hier auch ganz viel Gefühl.

Denn diese Wohnung kann mehr, als nur praktisch sein – sie kann verzaubern.

Wenn am Nachmittag die Sonne durchs Wohnzimmer fällt und die großen Fenster den Garten wie ein Bildrahmen einfassen, dann fühlt sich Wien plötzlich ganz ruhig an. Die Küche ist nicht bloß funktional, sondern der schönste Treffpunkt des Tages – ein Ort für Gespräche, Lachen, ein Glas Wein.

Im Obergeschoss flutet das Licht das Esszimmer, und das offene Badezimmer erinnert mehr an ein Boutique-Hotel als an Alltag. Hier darf man innehalten, durchatmen, genießen. Das Schlafzimmer mit begehbare Garderobe ist Rückzugsort und Wohlfühlzone zugleich – elegant, ruhig und einfach stimmig.

Diese Wohnung ist also beides:

Ein Zuhause, das technische Ansprüche erfüllt **und** eines, das das Herz anspricht.

Für ihn und für sie – oder beide gemeinsam.

Die Liegenschaft wird mit unserem Digitalen AngebotsVERfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

**Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)**

**Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

**Richtpreis: € 499.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)