

## **Wiener Wohnjuwel - 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz**



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/155**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,00 €
<b>Heizkosten:</b>	159,93 €
<b>USt.:</b>	51,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lukas Prinz

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +43 677 6484 92 92  
H +43 677 6484 92 92

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





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



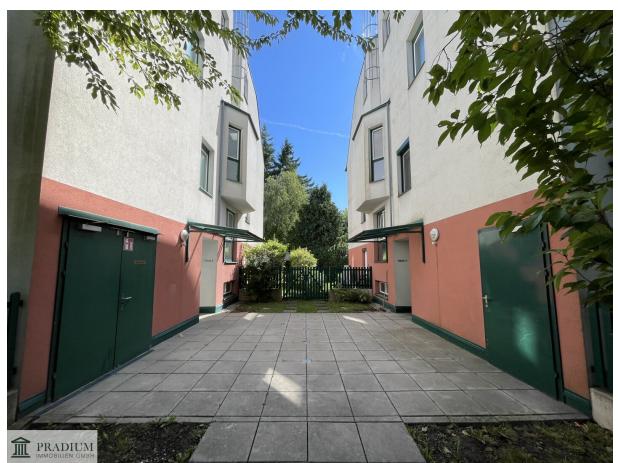
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

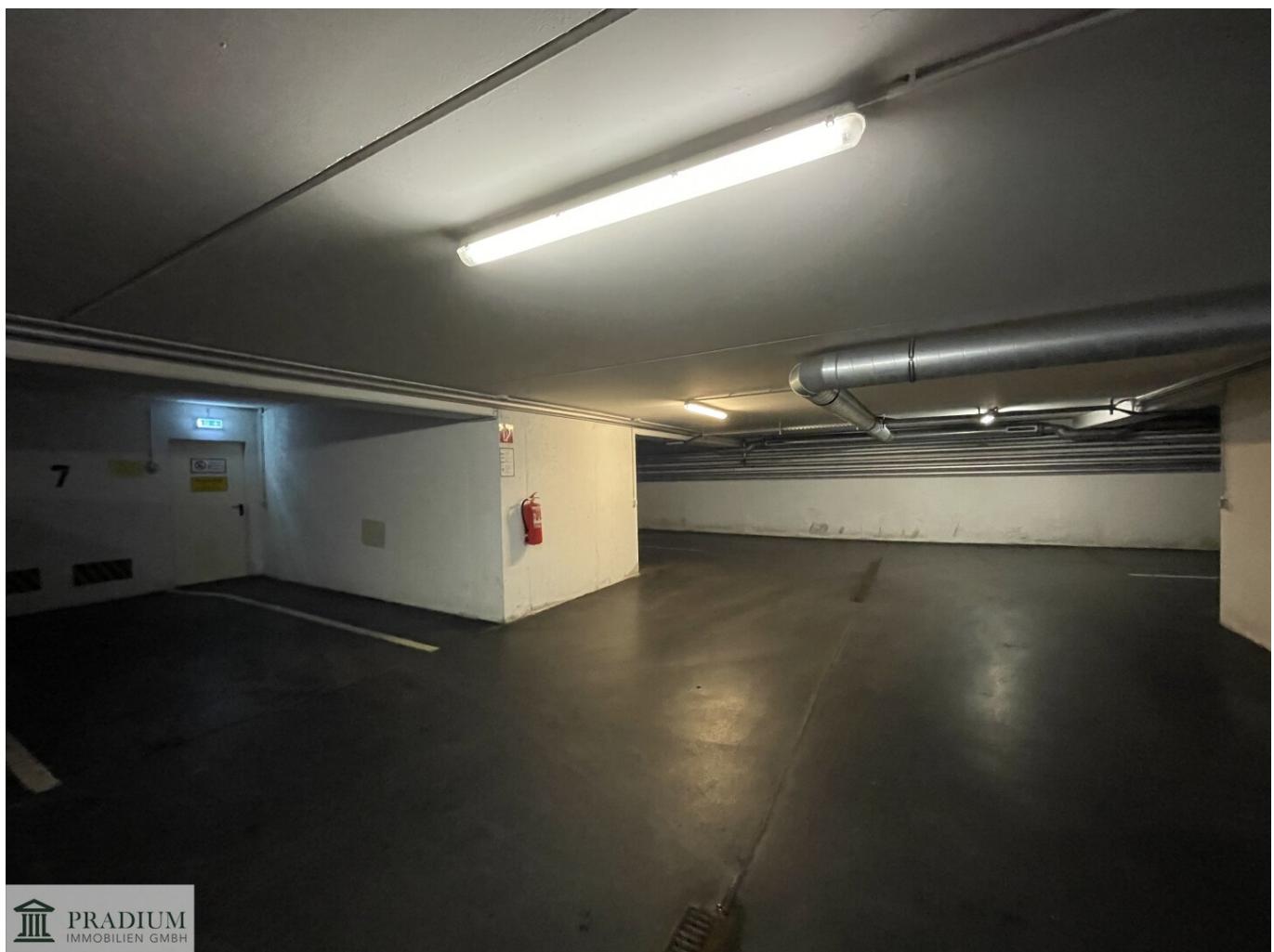


 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte Eigentumswohnung. Mit einer Größe von knapp 100m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich diese einladende 3-Zimmer-Wohnung über 2 Ebenen und bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Highlight ist der Garagenplatz im Eigentum sowie die herrliche Terrasse mit Grünblick.

## **Aufteilung der Wohnung**

Untere Wohnebene:

- Vorraum
- WC
- Wohnzimmer mit herrlicher Terrasse
- Offene Küche
- Esszimmer
- Abstellraum mit WM-Anschluss

Obere Wohnebene:

- Vorraum/Gang
- Ankleidezimmer/Schlafzimmer/Kinderzimmer/Home-Office
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- großes Schlafzimmer
- WC

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Plan, den wir gerne mit dem Versenden des Exposés beilegen.

## **Beschreibung der Immobilie und der Hausanlage:**

Die gesamte Hausanlage besticht durch einen durchwegs gepflegten ersten Eindruck, der schon beim Betreten des Grundstückes überzeugt. Über das verglaste Stiegenhaus im 2. Stock angelangt betritt man die Wohnung und befindet sich im Vorraum der Wohnung. Hier

findet die Garderobe ihren Platz und man hat linker Hand sofort das Gäste-WC.

Dem Blick folgend betritt man den großen Wohnraum, der sich einerseits in den hellen Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse, sowie dem Esszimmer und der Einbauküche. Dieser Bereich ist sehr offen gestaltet und durch die vielen Fenster sehr hell. Die Terrasse besticht mit einem herrlichen Grünblick über Einfamilienhäuser. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden die frische Luft und die herrliche Umgebung genießen.

Bei den Einbaumöbeln wurde auf Qualität geachtet, was neben den Einbaukästen, -regalen und dem Essbereich mit einer Vollholzküche vollendet wurde. Neben der Küche gibt es eine Speis, die auch den Waschmaschinenanschluss beherbergt.

Über die Holztreppen in der oberen Wohnebene angekommen findet man 2 Zimmer, 1 Badezimmer und 1 WC. Eines der beiden Zimmer ist derzeit als Ankleidezimmer genutzt. Das derzeitige Schlafzimmer ist großzügig bemessen, sodass Doppelbett, Kommode und Kasten bequem Platz finden.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Das WC ist getrennt vom Badezimmer begehbar.

Die Tiefgarage ist über das Stiegenhaus bequem erreichbar und befindet sich im Eigentum.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap