

**Voll möblierte Maisonette mit großer Terrasse & viel Platz
– Dachgeschosswohnung in Toplage!**



Objektnummer: 2358

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gellertgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,40 m ²
Nutzfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

Hansy GmbH
Badener Straße 30
2604 Theresienfeld

T +4367761361090
H +4367761361090

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











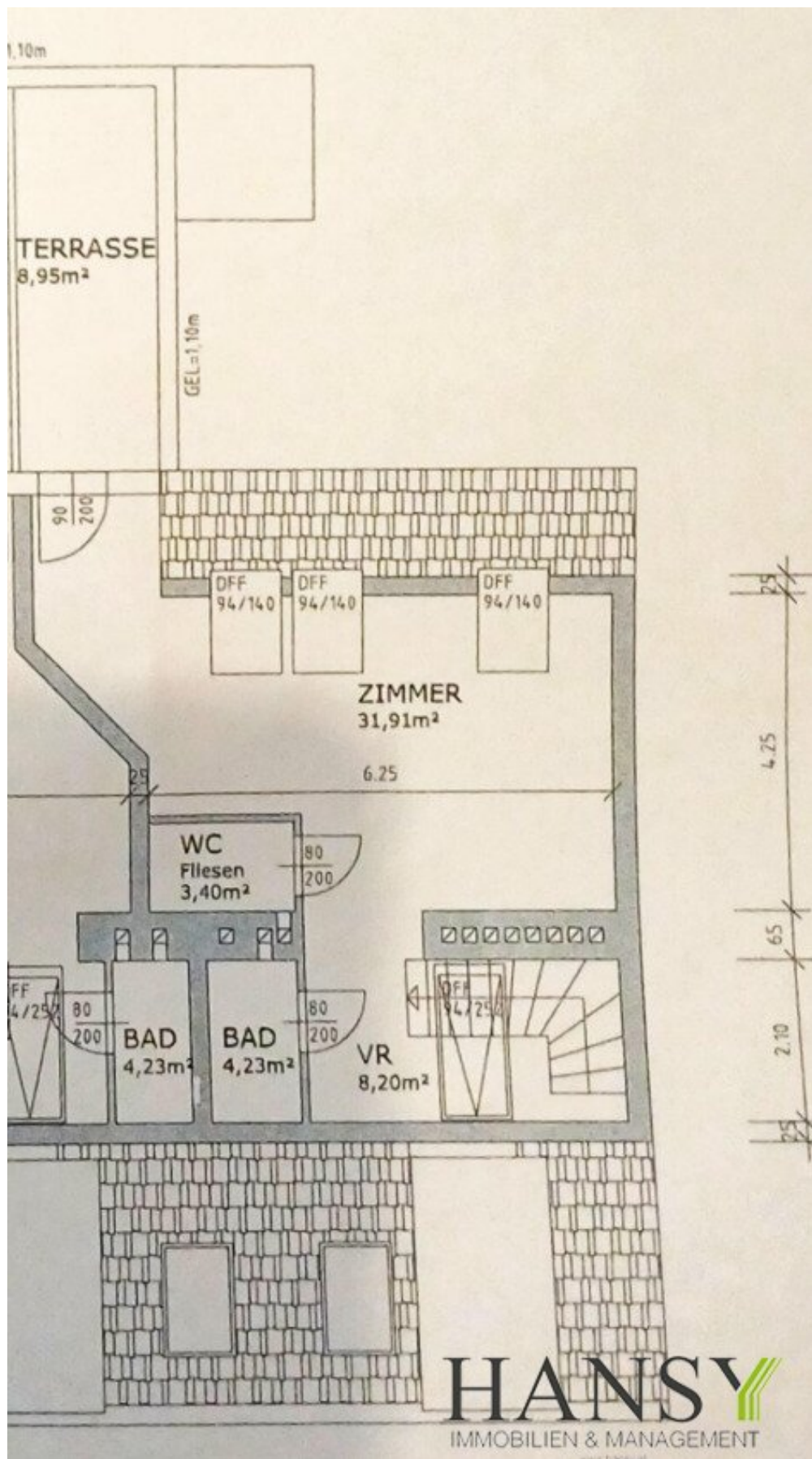






HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

www.hansy.at



Objektbeschreibung

Moderne Maisonette mit Terrasse & viel Platz – Dachgeschosswohnung in Toplage

Diese charmante Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen vereint stilvolles Wohnen, Großzügigkeit und gemütliches Dachgeschoss-Flair. In einer ruhigen Lage und dennoch stadtnah gelegen, bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, Singles mit Platzanspruch oder als stilvolle Stadtwohnung.

Wohnnutzfläche: ca. 75,4 m²

Terrasse: ca. 8,95 m²

Zimmer: 2 große Wohnräume auf zwei Ebenen

Besonderheiten: Maisonette, helle Räume, Terrasse, Badezimmer mit 2 separaten Toiletten, vollmöbliert

Raumaufteilung

Unteres Geschoss:

- **Großer Wohn- & Küchenbereich (ca. 29,42 m²):** Herzstück der Wohnung mit viel Licht, offenem Grundriss und Platz für Kochen, Essen und Wohnen.
- **Vorraum (ca. 8,20 m²):** Einladender Eingangsbereich mit Platz für Stauraum.
- **Separates WC:** Praktisch vom Wohnbereich aus zugänglich.

Oberes Geschoss:

- **Großzügiges Schlafzimmer bzw. Studio (ca. 31,91 m²):** Viel Platz für Schlafen, Arbeiten oder Relaxen – mit gemütlichen Dachflächenfenstern und Blick ins Freie.
- **Direkter Zugang zur Terrasse (ca. 8,95 m²):** Perfekt für Sonnenstunden, Frühstück im Freien oder laue Sommerabende.
- **Badezimmer und zusätzlicher WC-Bereich:** Komfortabel auf der Schlafebene gelegen.

Highlights der Wohnung

- Maisonette-Stil mit Innen-Treppe und zwei getrennten Ebenen
- Sonnige **Terrasse mit ca. 9 m²** – ideal zum Entspannen
- **Badezimmer + 2 separate WC's** – hoher Wohnkomfort
- Große Fensterflächen und Dachflächenfenster für viel Tageslicht
- Ruhige Lage, dennoch gute Anbindung und Infrastruktur
- Ideal für Paare, Singles mit Homeoffice oder als elegante Stadtwohnung

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohngegend – Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr, Restaurants und Grünflächen sind schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel bieten eine gute Verbindung in die Innenstadt. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Rückzug kombinieren möchten. Ubahn U1 in unmittelbarer Nähe.

Diese Maisonette ist eine seltene Gelegenheit – modern, charmant und mit außergewöhnlichem Grundriss.

Gerne sende ich Ihnen weitere Informationen oder vereinbare einen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap