

## **Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit Garten**



Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 1609/46485**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

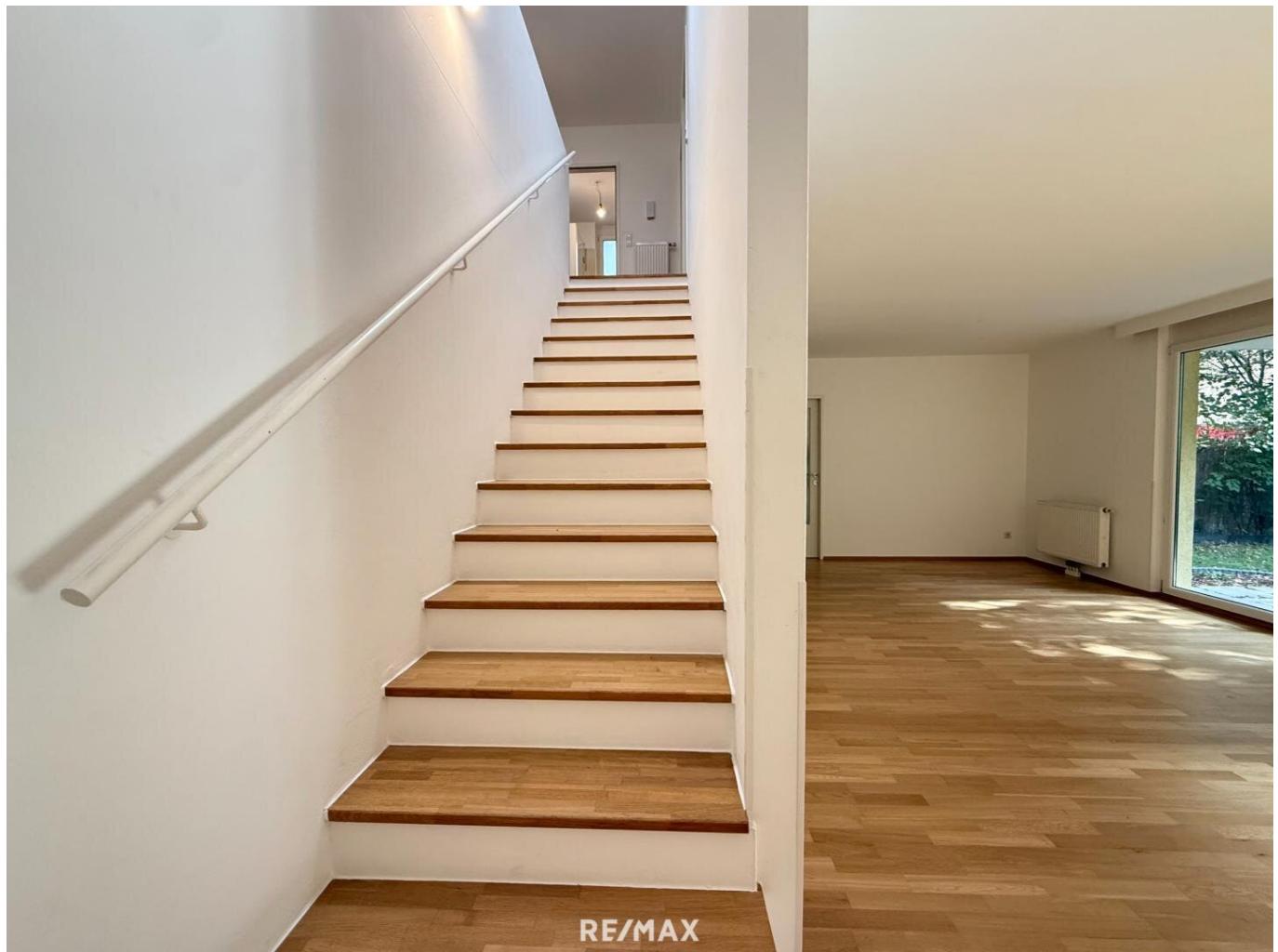
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	73,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Gesamtmiete</b>	2.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.023,79 €
<b>Kaltmiete</b>	2.271,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,03 €
<b>USt.:</b>	227,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Zoigner**







## Objektbeschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und großzügige Außenflächen – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf urbanen Komfort und privaten Freiraum legen.

Auf insgesamt rund 109,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss), bietet die Wohnung ein gut strukturiertes Wohnkonzept: Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur 16,25 m<sup>2</sup> großen Terrasse und dem angrenzenden Eigengarten – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Die separate Küche ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet und sorgt für Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum sowie ein separates WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im oberen Stockwerk befinden sich drei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und erfüllt damit alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Ein zusätzlicher Balkon mit 3,74 m<sup>2</sup> lädt auch auf dieser Ebene zum Verweilen ein.

Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Freiflächen: Neben Terrasse und Balkon steht Ihnen ein Eigengarten zur Verfügung – ein privates Stück Natur mitten in der Stadt.

Die Lage nahe der Margaretenstraße bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die U4-Station Margaretenring ist schnell erreichbar und bringt Sie direkt ins Stadtzentrum. Zusätzlich stehen Ihnen die Straßenbahnlinien 6 und 18 sowie die Buslinien 12A, 14A und 59A zur Verfügung. Der Naschmarkt, die Mariahilfer Straße und viele weitere beliebte Orte Wiens sind in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und attraktive Outdoor-Flächen in einer urbanen Toplage – ein echtes Wohlfühlzuhause mit allem, was das Stadtleben lebenswert macht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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 <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap