

# **TERRASSENHIT - NEUWERTIGE 2 ZIMMER IM DACHGESCHOSS UND TIEFGARAGE**



**Objektnummer: 2017553**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

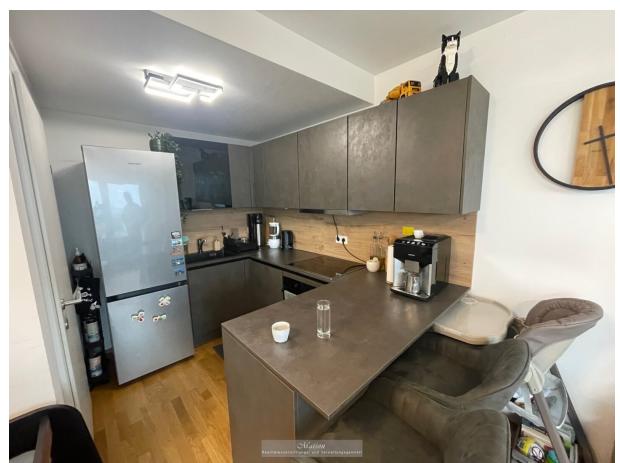
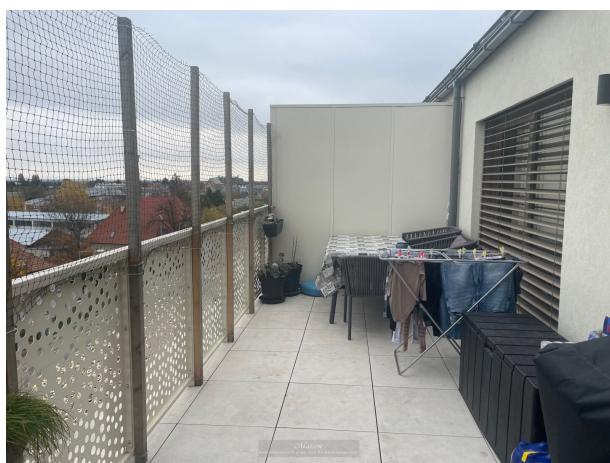
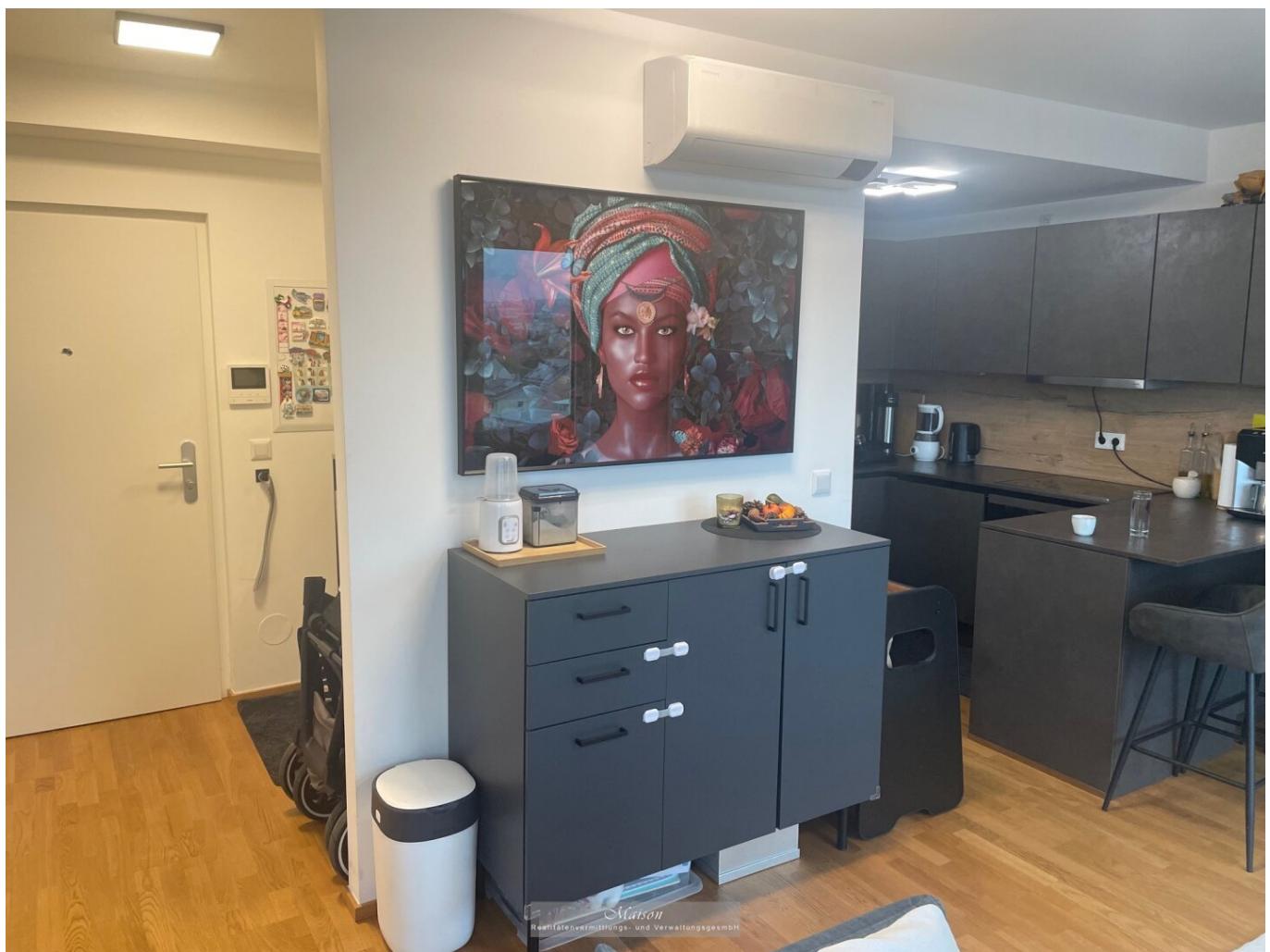
## Ihr Ansprechpartner

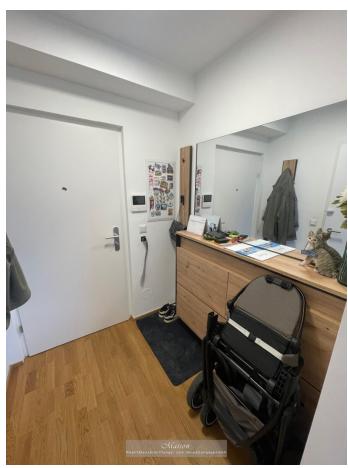
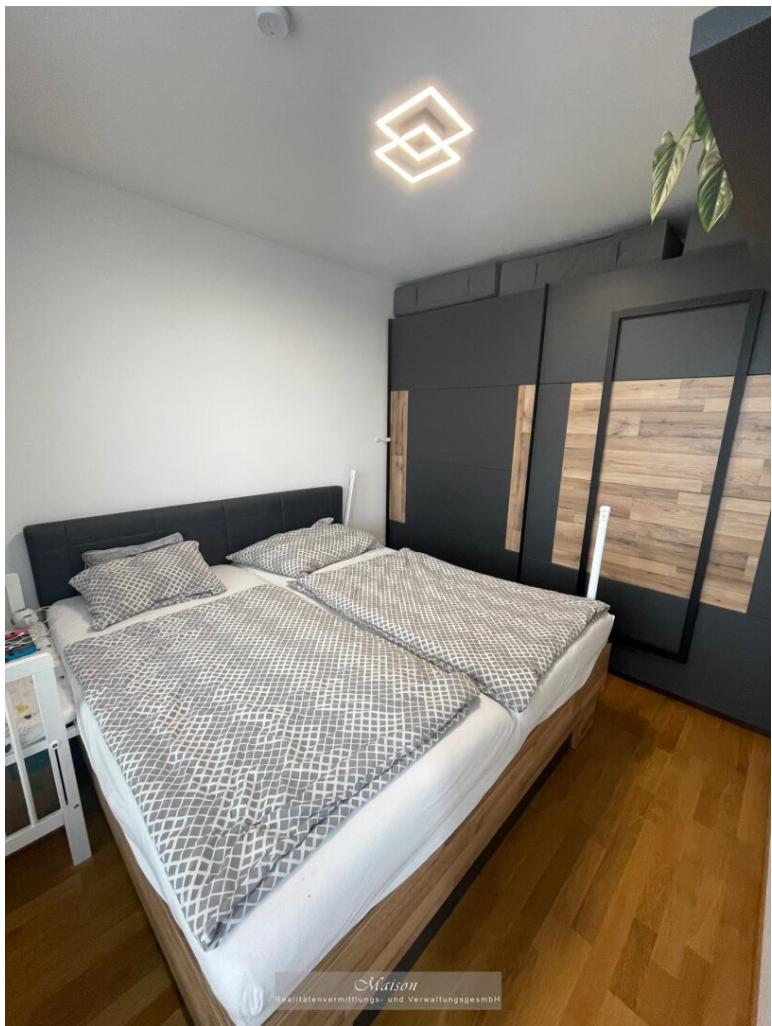


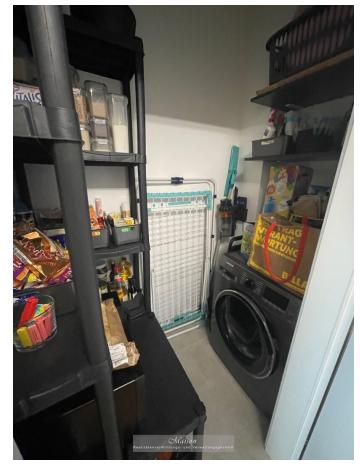
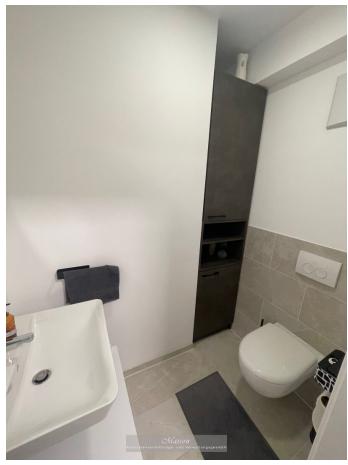
**Leopold Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30/7A  
1030 Wien











**SMaison**  
Immobilienvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese **moderne Dachgeschosswohnung** in der begehrten Lage des 23. Bezirks bietet Ihnen alles, was Sie sich von urbanem Wohnen wünschen können.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 50m<sup>2</sup> und **zwei lichtdurchfluteten Zimmern** ist diese neuwertige Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare. Der **durchdachte Grundriss** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt viel Raum für individuelle Gestaltung.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die **traumhafte Terrasse**, die Ihnen einen atemberaubenden Fernblick über die Dächer Wiens bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrer Terrasse entspannen und den Sonnenuntergang genießen.

Die Wohnung ist mit **hochwertigen Materialien** ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und warmes Parkett, das für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und macht das Wohnen besonders komfortabel. In den heißen Jahreszeiten stehen **2 Klimaanlagen** zur Verfügung. Die offene Wohnküche ist ideal für gesellige Abende mit Freunden oder romantische Dinner zu zweit. Ein **Fliesenbad mit Walk-Inn-Dusche**, separate Toilette mit **Handwaschbecken** und ein Abstellraum mit **Waschmaschinen-Anschluss** runden das Angebot ab.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 5. Etage, wo sich Ihre neue Wohnung befindet. Zusätzlich sind **Kabel- und Satelliten-TV** bereits eingerichtet, sodass Sie sofort in den Genuss Ihrer Lieblingssendungen kommen können.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser belaufen sich aktuell auf ca. 80,- monatlich (3 Personen) und werden jährlich angepasst.

Ein **Tiefgaragenplatz** steht optional um **29.000,-** zur Verfügung.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die Ihnen schnelle Verbindungen zu Bus, U-Bahn, Bahnhof und Autobahnanschluss bietet. So sind Sie sowohl für den Alltag als auch für Ausflüge ins Umland bestens gerüstet.

Für nur **279.000,00 €** können Sie sich diesen Traum vom urbanen Wohnen in Wien erfüllen. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der

**Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap