

**#SQ - URBANER WOHNTRAUM: COOLE MAISONETTE MIT  
TOWNHOUSE FEELING + RIESEN TERRASSE IN  
HOFRUHELAGE MITTEN IN WÄHRING**



**Objektnummer: 21009**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,61
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,27 €
<b>USt.:</b>	18,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

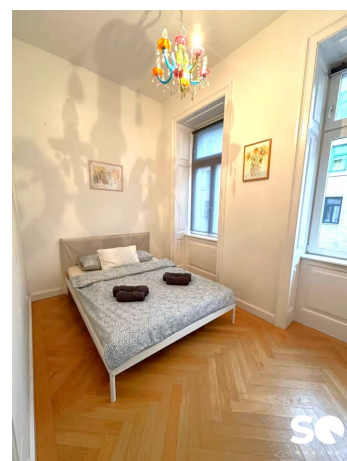
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

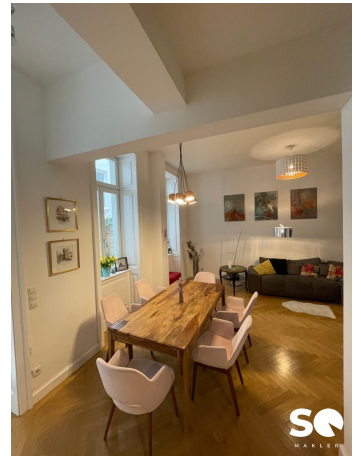


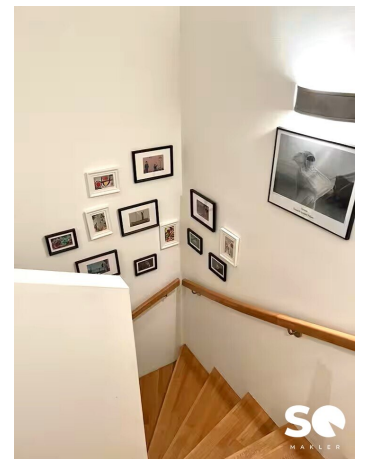
**Adam Brandis**

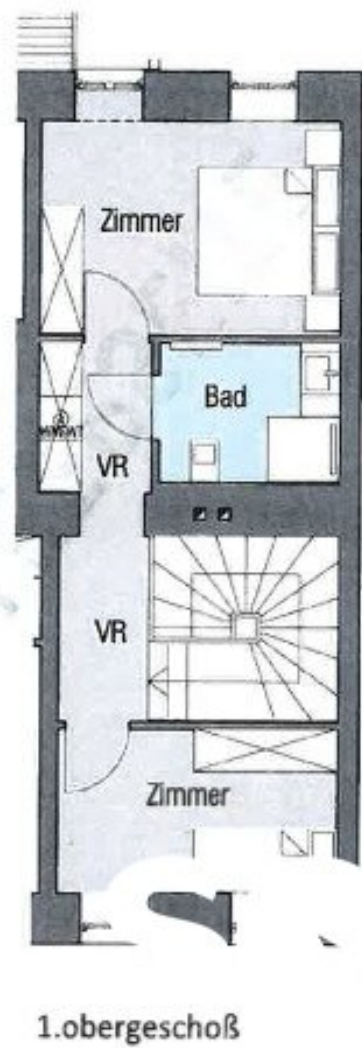
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien













## Objektbeschreibung

### Exklusives Townhouse-Feeling im Teil-Erstbezug

Diese ca. 87 m<sup>2</sup> große Maisonette bietet die Exklusivität durch einen **eigenen straßenseitigen Eingang** und besticht durch eine intelligente Aufteilung und den besonderen Charme eines revitalisierten Altbaus. Mit einer lichten Raumhöhe, **zwei getrennt begehbaren Schlafzimmern** und einer **großzügigen Terrasse in Hofruhelage** bietet sie höchsten Wohnkomfort. Moderne Technik und **hochwertige Ausstattung**, wie doppelt verglaste Isolierfenster, Fussbodenheizung im Erdgeschoss und Holzparkettböden, runden das Angebot ab.

### ECKDATEN & HIGHLIGHTS

- **Wohnfläche:** ca. 87 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer)
- **Badezimmer:** 1 (modern mit Dusche)
- **Terrasse:** ca. 31m<sup>2</sup>, hofseitig
- **Separates WC:** Ja, im Erdgeschoss
- **Townhouse-Feeling:** Eigener, direkter Zugang von der Straße.
- **Zweietägige Aufteilung:** Klare Trennung von Wohnbereich (EG) mit offener Küche und Schlafbereich (OG).
- **Loftartiges Feeling:** Die besondere Raumhöhe im Erdgeschoss schafft ein offenes und großzügiges Ambiente.
- **Neuwertiger Zustand:** Die Wohnung wird derzeit teilweise **Generalsaniert**.

### Umfassende Sanierung

Die Wohnung wird derzeit im Erdgeschoss von Grund auf saniert, um ein gesundes und

modernes Wohnklima zu schaffen. Durch die Mauertrockenlegung und Erneuerung des kompletten Bodenaufbaus, inklusive Dämmung und Fußbodenheizung, wird die Basis für ein langlebiges Zuhause gelegt. Neue Fliesen, Parkettböden und alle weiteren Details wie Wände, Sockelleisten, Steckdosen und Schalter garantieren einen perfekten und makellosen Zustand.

## **Kontakt**

Für Fragen oder eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **Herr Adam Brandis** gerne zur Verfügung.

**Telefon:** +43 699 814 70 580 **E-Mail:** brandis@stadtquartier.at

**Weitere Objekte:** [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap