360°-Panoramablick: Energieeffiziente, barrierefreie DG-Maisonette mit privatem Lift, zwei Terrassen und Kamin



Objektnummer: 8425/158

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich

1120 Wien

2010

Neubau

124,00 m²

3

2

3

B 25,90 kWh / m² * a

A 0,74

898.000,00€

253,13 €

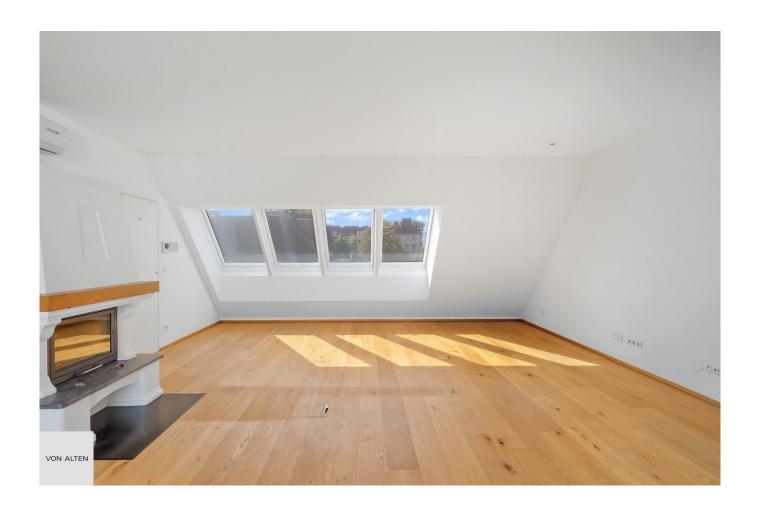
32,09 €

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH Hauptstraße 33 7571 Rudersdorf









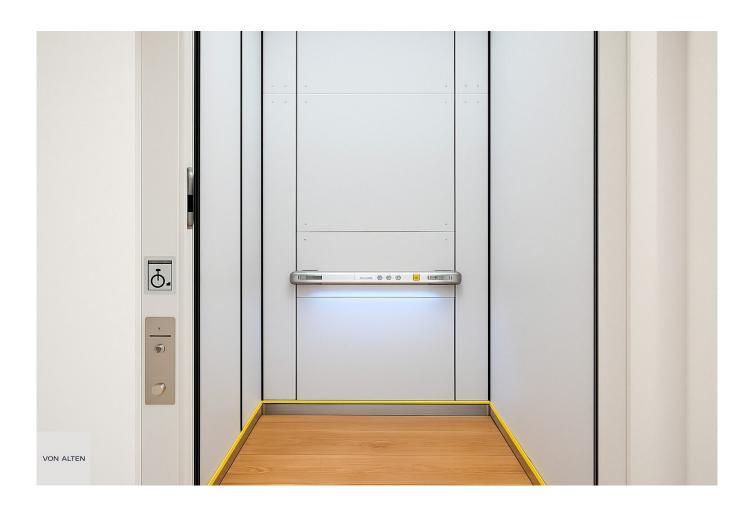




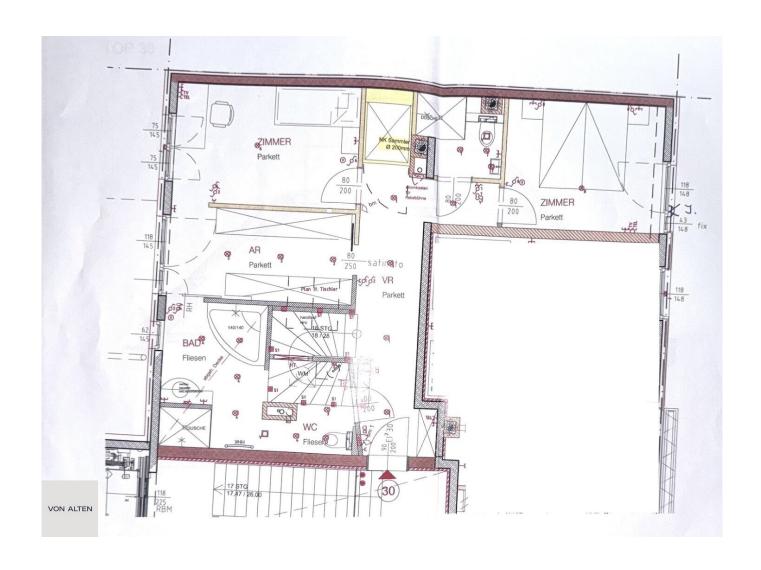


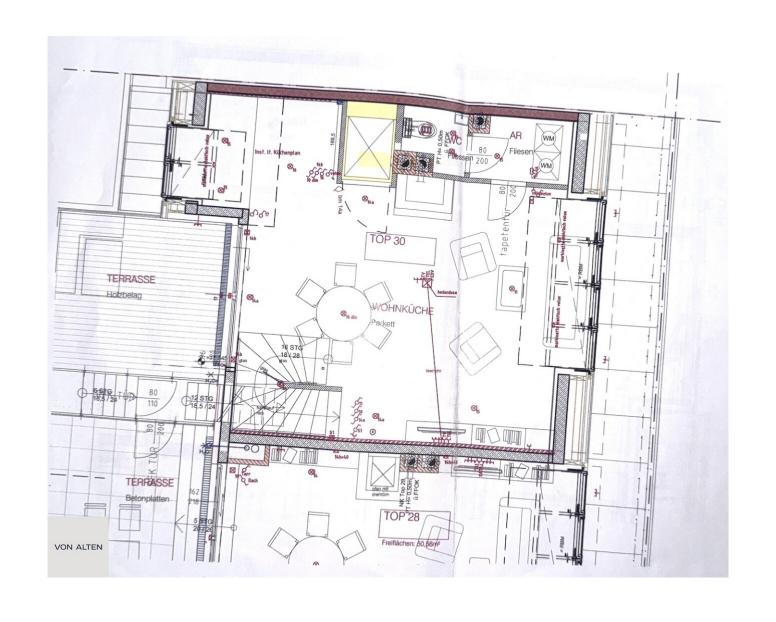


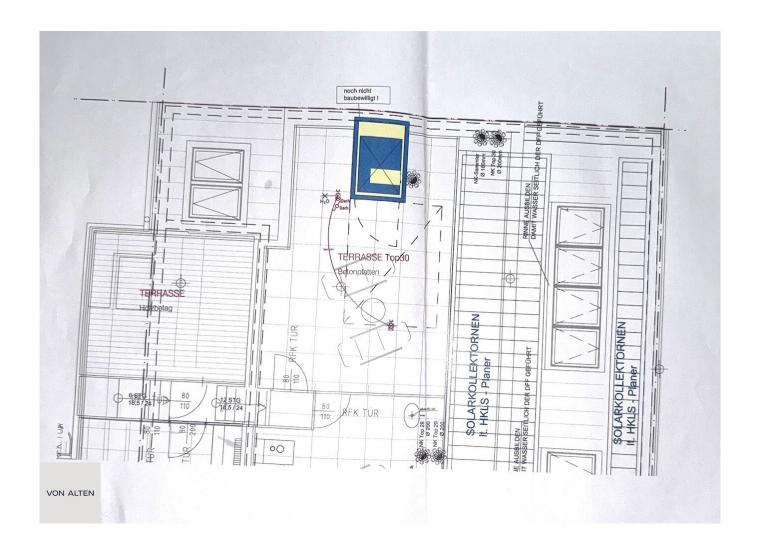


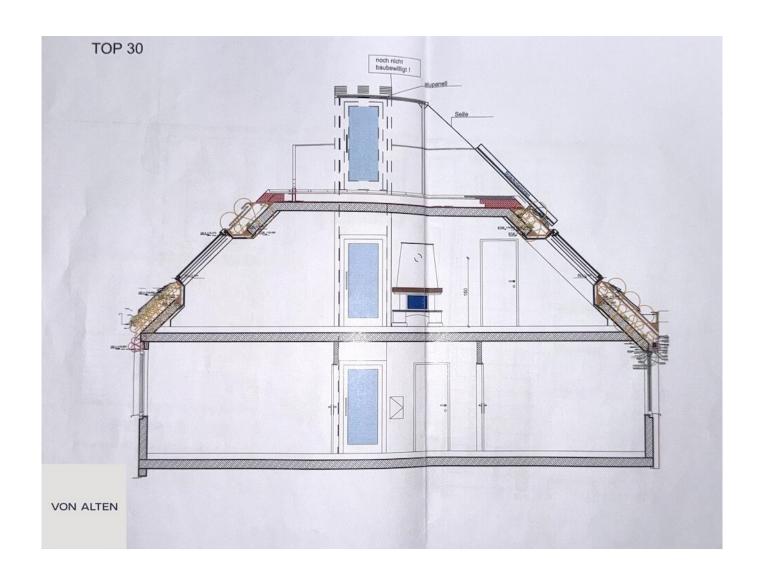












Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Barrierefrei mit rollstuhlgerechtem Lift auf allen Ebenen inkl. beider Terrassen
- + 2 Terrassen mit ca. 37 m² und Panoramablick inklusive Wasseranschluss; davon eine auf Wohnebene und eine Dachterrasse
- + Pellet-Zentralheizung zzgl. Photovoltaikanlage am Dach für Hausenergie wie Licht im Stiegenhaus etc.
- Fußbodenheizung
- + ca. 124 m² Wohnfläche: 3 Zimmer zzgl. begehbarer Kleiderschrank und Abstellraum
- + Großzügiger Wohn-Essbereich mit Kamin und Klimaanlage
- + 2 Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Fenster; zzgl. 1 separates WC
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Parkettböden
- + 3-fach verglaste Velux Fenster mit elektronisch bedienbarer Außenbeschattung
- + Sicherheitstür
- + Kellerabteil und KFZ-Abstellplatz/Garagenplatz im Haus

Die Wohnung

Die Dachgeschoss-Maisonette mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² befindet sich in einem im Jahr 2010 fertiggestellten Wohnhaus des Bauträgers Ulreich. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und ist vollständig barrierefrei erschlossen: Der Lift des Hauses bietet direkten Zugang zur Wohnung. Innerhalb der Wohnung verbindet ein privater Lift das erste und zweite Dachgeschoss und führt weiter bis auf die Dachterrasse. Zusätzlich zu den Wohnräumen stehen zwei Terrassen mit insgesamt ca. 37 m², ein Kellerabteil sowie ein Garagenplatz im Haus zur Verfügung.

Vom Entrée aus sind alle Räume der unteren Ebene, die frei von Dachschrägen sind, separat zugänglich: das erste Schlafzimmer, der begehbare Kleiderschrank, das zweite Schlafzimmer sowie beide Badezimmer. Das größere Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und angrenzendem WC mit kleinem Abstellraum ausgestattet. Das zweite Badezimmer verfügt über Dusche, Waschbecken und WC. Zusätzlich befindet sich hier der Zugang zum privaten Wohnungslift, der das erste und zweite Dachgeschoss sowie die Dachterrasse miteinander verbindet.

Über eine interne Treppe oder bequem mit dem Lift gelangt man in das zweite Dachgeschoss. Hier öffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und integrierter Einbauküche. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein drittes WC ergänzen diese Ebene. Die Fenster auf der Südseite und der Zugang zur Terrasse auf der Nordseite sorgen für gute Belichtung und die Möglichkeit zur Querlüftung.

Von der ersten Terrasse führen sowohl eine Treppe als auch der Lift im Wohnungsinneren auf die **Dachterrasse**, die einen Panoramablick mit **360°-Ausrichtung** bietet. Die Dachterrasse ist großzügig gestaltet, verfügt über **Wasseranschluss** und eignet sich auch für die Aufstellung eines Whirlpools.

Die Ausstattung umfasst eine Fußbodenheizung, eine Klimaanlage im oberen Wohnbereich, eine Sicherheitstür, Parkettböden aus Eiche sowie 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit außenliegendem, elektrisch bedienbarem Sonnenschutz von Velux in den Schlafzimmern und im Wohnbereich. Das Gebäude verfügt über eine Pelletheizung und eine unterstützende Photovoltaikanlage am Dach.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im Herzen von Meidling, in Gehdistanz zur beliebten Meidlinger Hauptstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die U-Bahn-Linie U6 (Station Niederhofstraße) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus sorgt der nahegelegene Bahnhof Wien Meidling – der zweitwichtigste Verkehrsknotenpunkt der Stadt – für eine optimale Anbindung an das gesamte Wiener Stadtgebiet, den Flughafen und zahlreiche überregionale Zugverbindungen.

Für Freizeit und Erholung laden der **Schönbrunner Schlosspark** sowie mehrere kleinere Parks im Grätzl zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Anbindung

• U-Bahn-Station:

Meidling: ca. 850 m (U6)

 Niederhofstraße: ca. 1 km (U6)
Fernbahn-, S-Bahn- und Regionalverbindungen
 Bahnhof Meidling: ca. 750 m (Linie S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S60, S80 · Regionalzüge: R, REX · Fernverkehr (ÖBB): RJ, RJX, IC, EC, NJ · Internationale Züge: ICE, EN, RegioJet)
 Schedifkaplatz: ca. 750 m (BB)
Straßenbahn-Haltestellen:
 Wienerbergbrücke: ca. 600 m (Line 62)
Bushaltestelle:
Ruckergasse: ca. 210 m (Line 7A, 9A)
∘ Theergasse: ca. 350 m (Linie 8A, 63A)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap