

## **Stilvolle Maisonette in Top-Lage – inklusive Garten und Weinbergblick**



**Objektnummer: 55473**

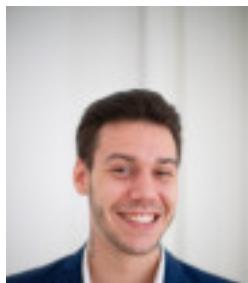
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	191,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	527,27 €
<b>USt.:</b>	52,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

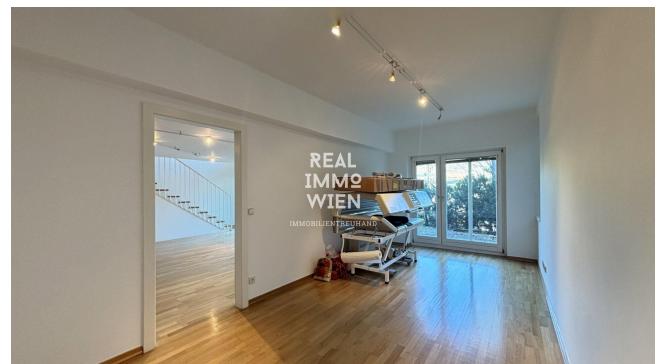
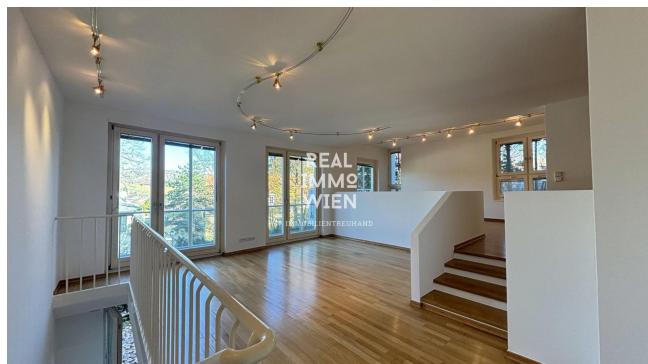
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

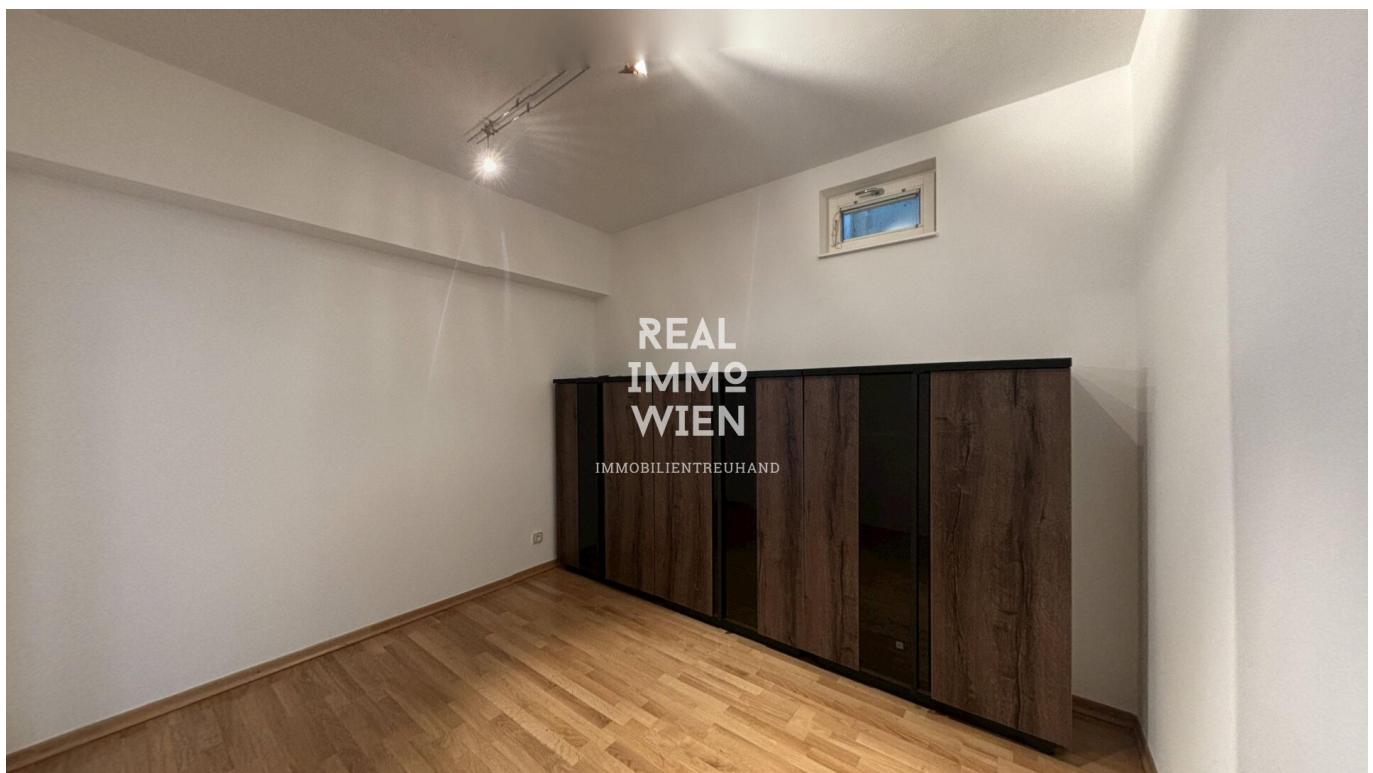
## Ihr Ansprechpartner

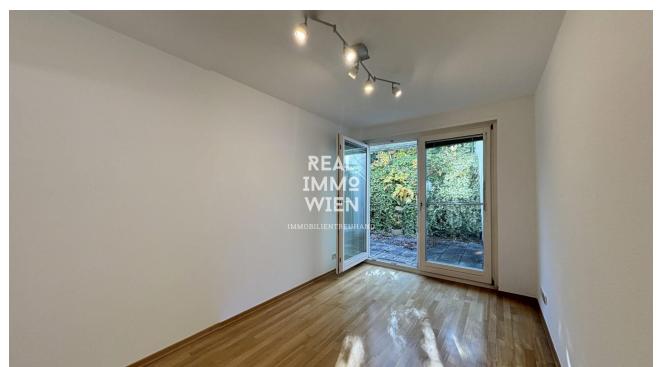
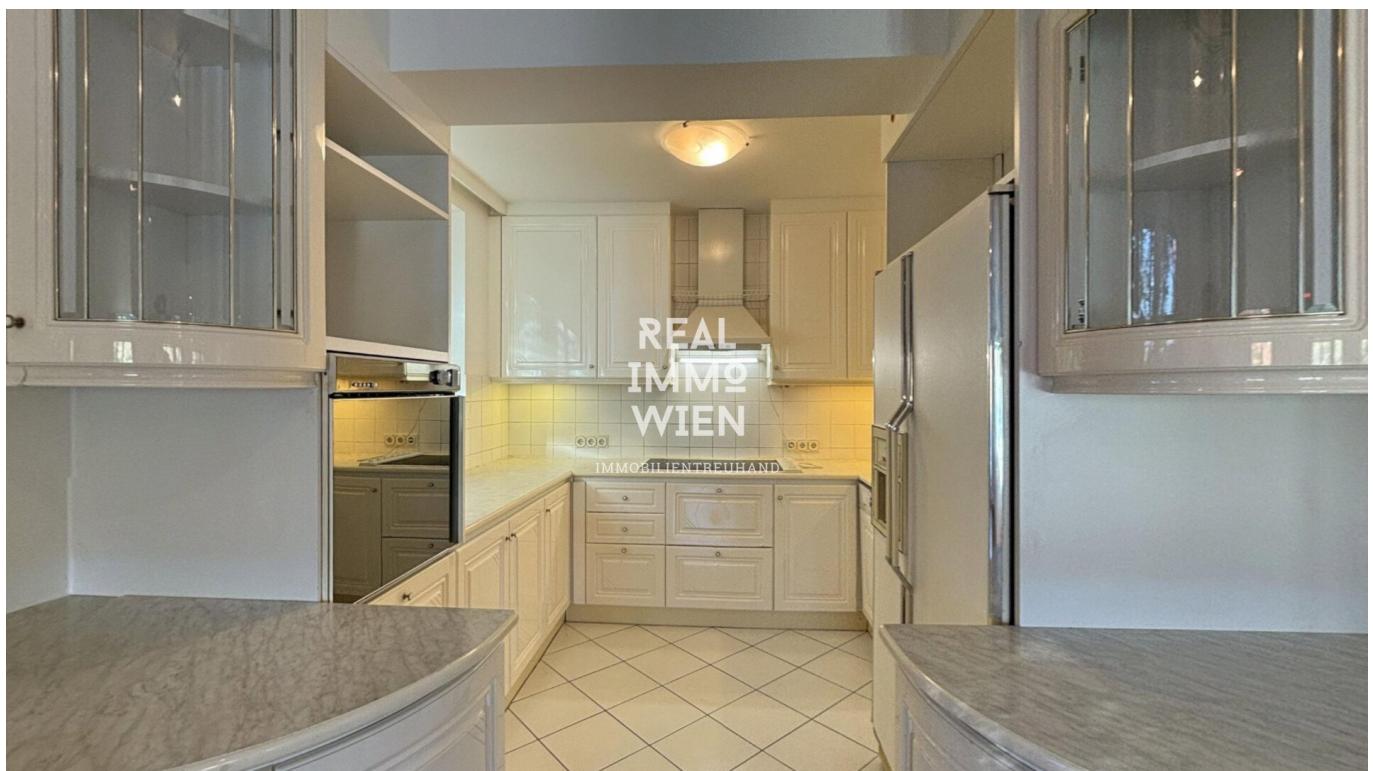


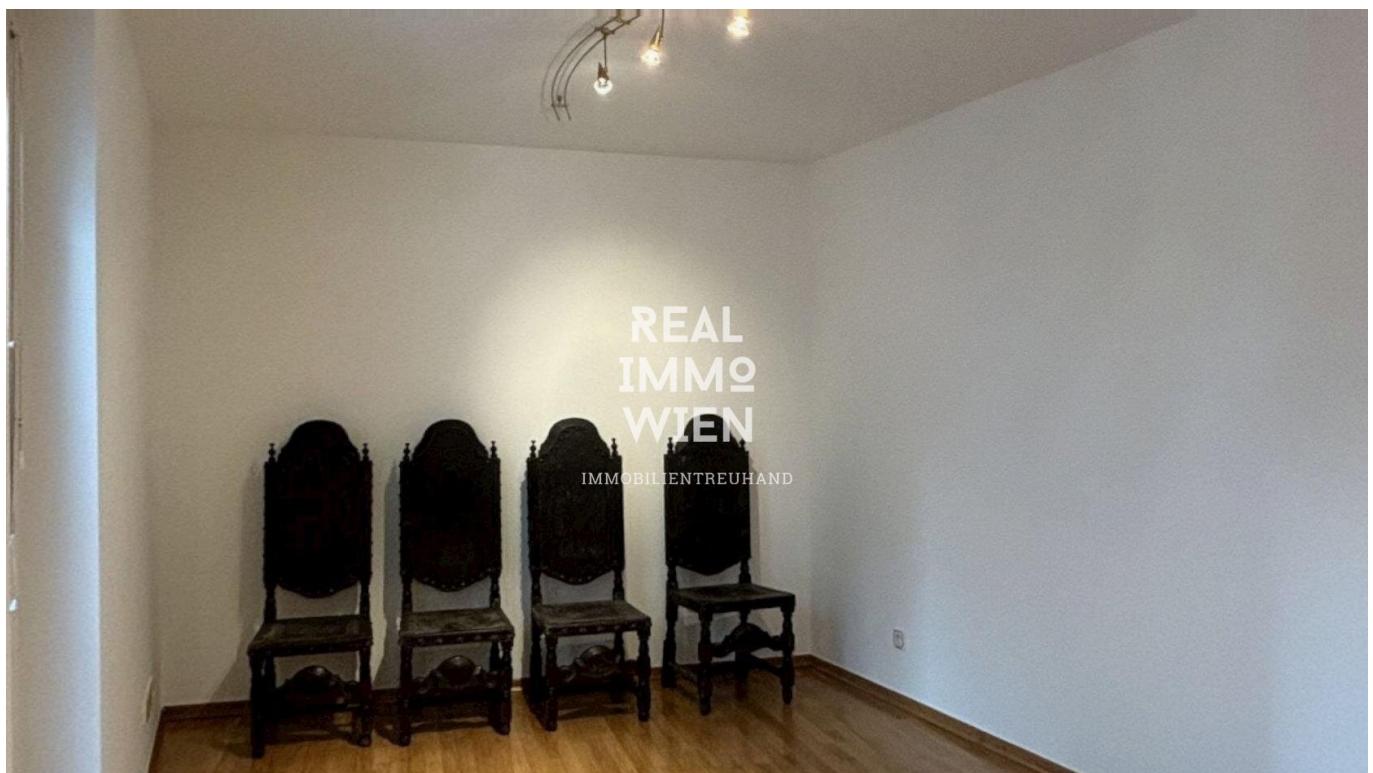
**Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank

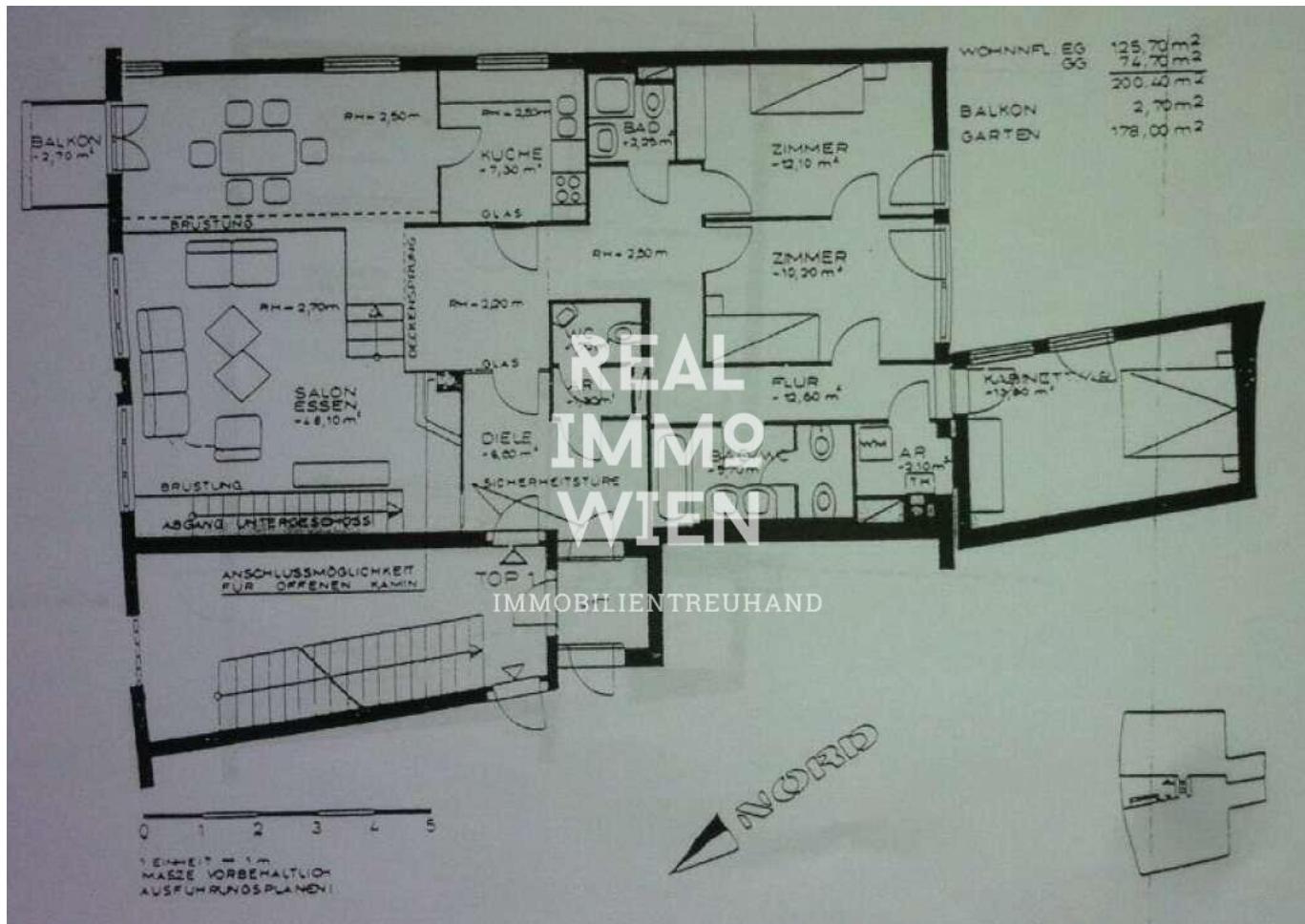


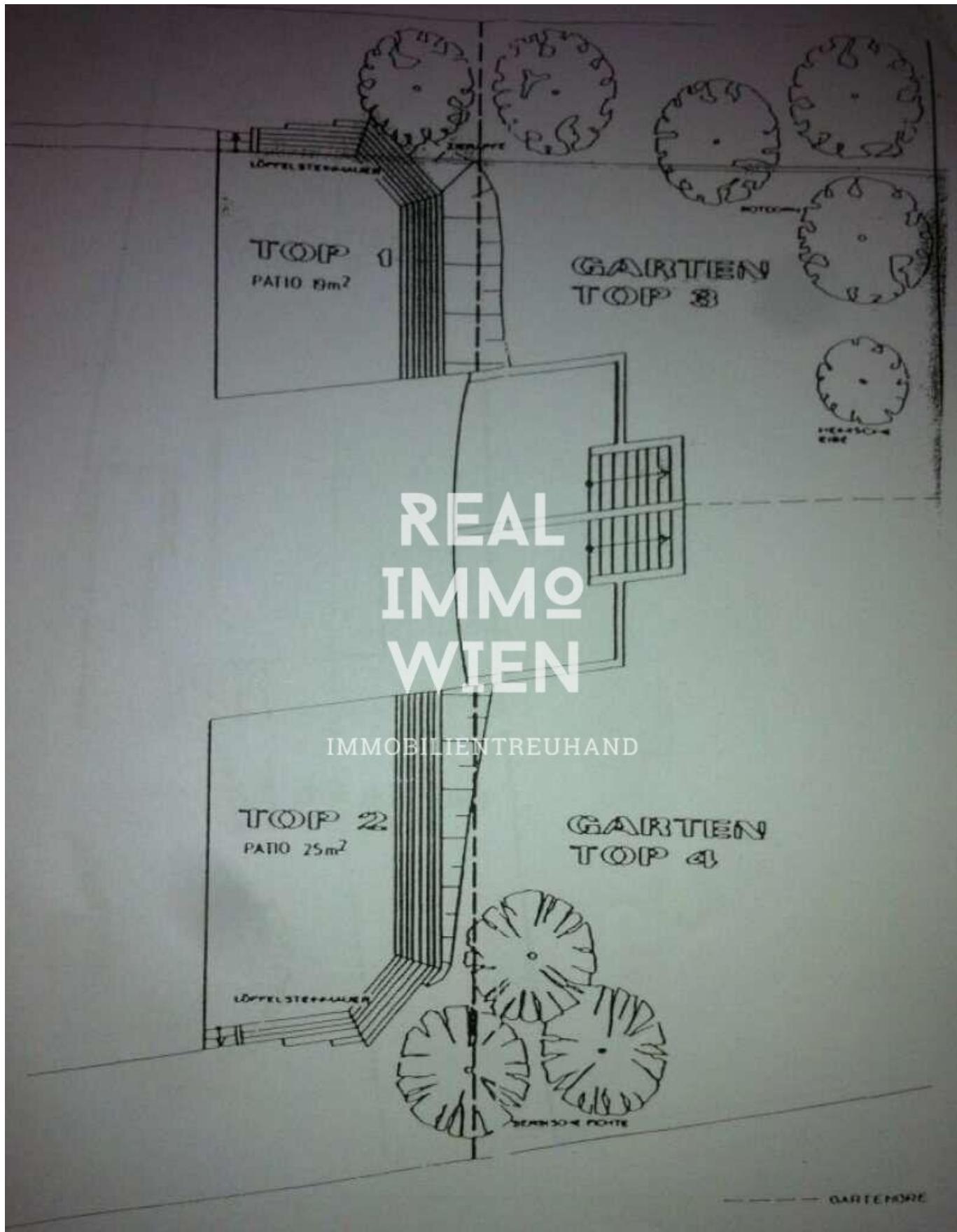


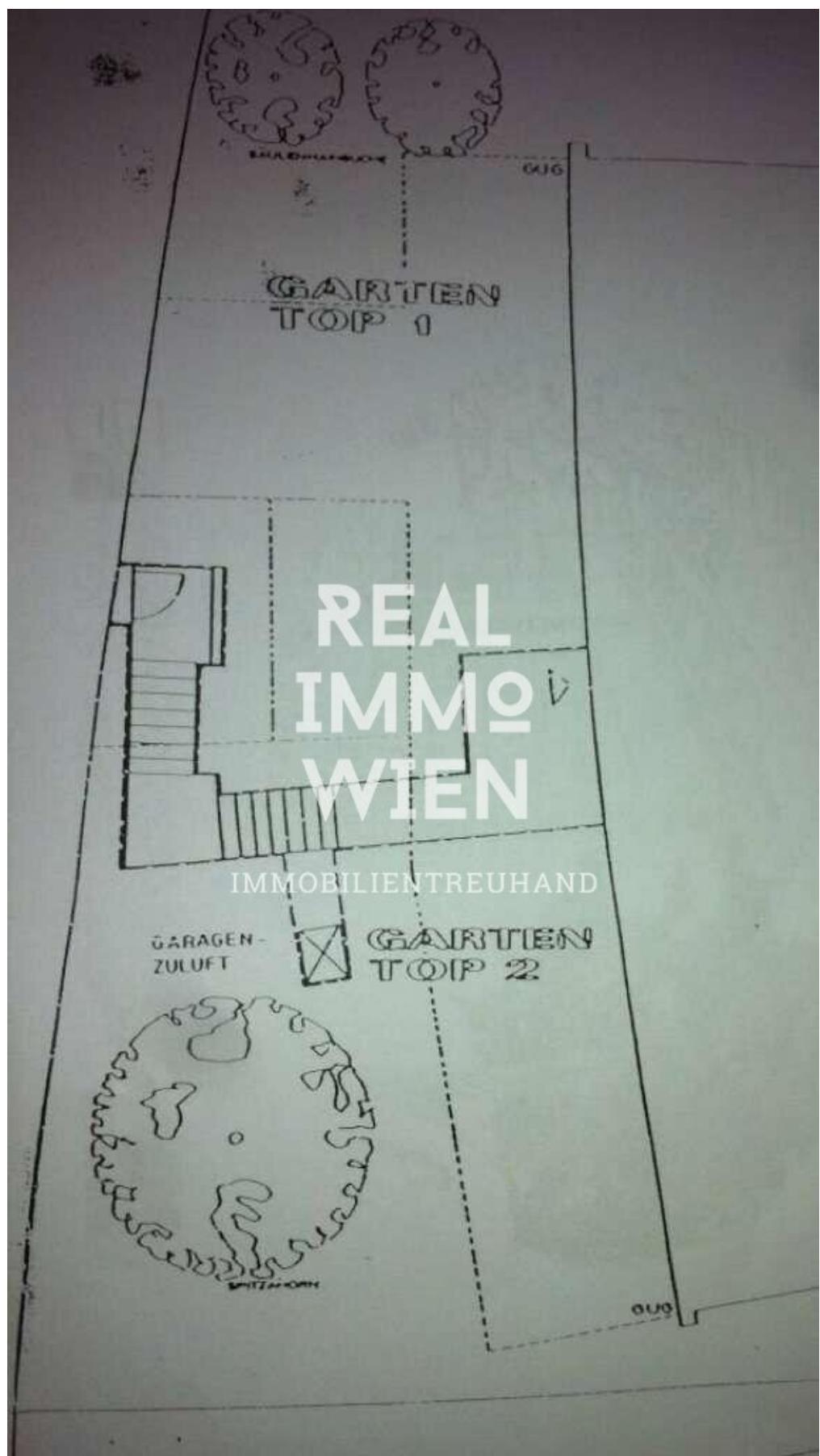












# Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=uwwdXZZgwa5>

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnsalon mit Kamin und direktem Zugang zum Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden und gesellige Abende. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein komfortables Schlafzimmer, eine begehbarer Garderobe, die sich ebenso als Büro nutzen lässt, sowie ein stilvolles Badezimmer mit Whirlpool-Funktion.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Essbereich samt Balkonzugang und einer voll ausgestatteten Küche, die keine Wünsche offenlässt. Drei weitere Zimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein praktischer Heiz- und Elektroraum rundet die funktionale Ebene ab.

BK betragen 580€ inkl Ust

Besondere Extras unterstreichen den hochwertigen Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Barrierefreier Zugang mittels Lift von der Hausgarage direkt in die Wohnung
- zwei Kellerabteile
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

**Im Rahmen des Liegenschaftskaufs sind zwei Garagenplätze zu je 25.000 € zu errichten, wodurch sich ein Gesamtkaufpreis von 1.200.000 € ergibt.**

Aktueller Stand Rücklage: Guthaben von € 80.450,03

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen – vereinbaren Sie bei Interesse gerne einen Besichtigungstermin.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap