

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



SQ
MAKLER

Objektnummer: 21054

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1180 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 87,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 77,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,61 |
| Kaufpreis: | 549.000,00 € |
| Betriebskosten: | 183,27 € |
| USt.: | 18,33 € |
| Provisionsangabe: | |

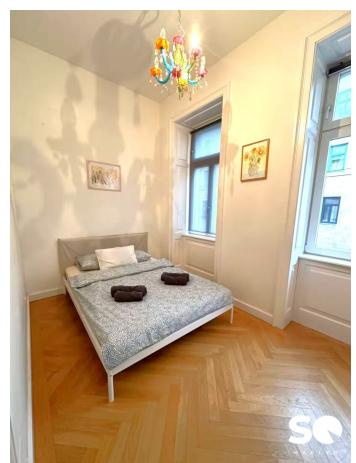
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

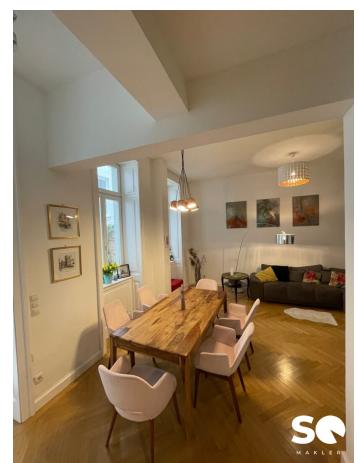
Ihr Ansprechpartner



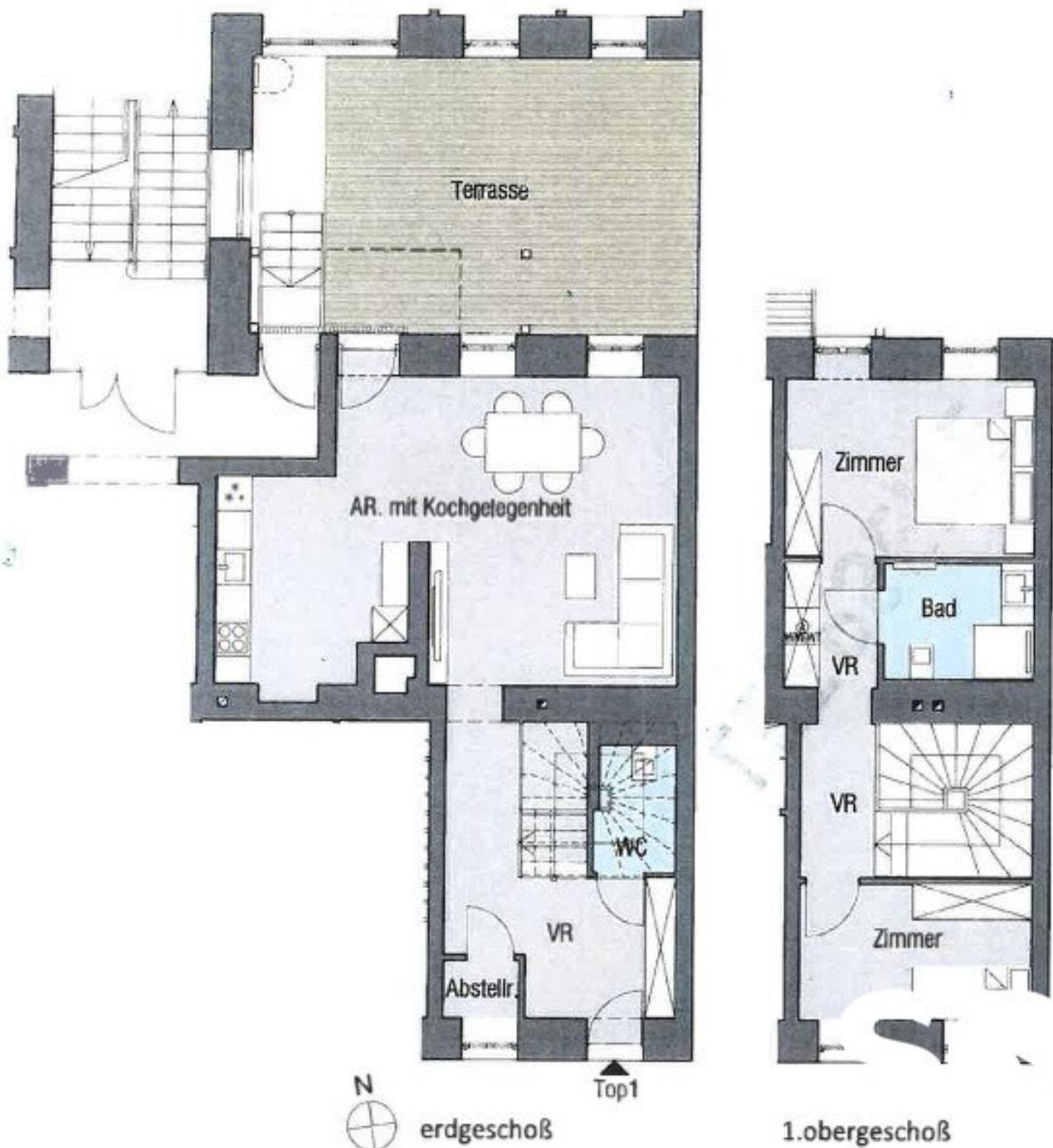
Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien









Objektbeschreibung

Exklusives Townhouse - Feeling im Teil - Erstbezug

Diese ca. 87 m² 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 begehbarer 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 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer)
- **Badezimmer:** 1 (modern mit Dusche)
- **Terrasse:** ca. 31m², hofseitig
- **Separates WC:** Ja, im Erdgeschoss
- **Townhouse-Feeling:** Eigener, direkter Zugang von der Straße.
- **Zweietagige 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

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