

# **SONNENIGE TERRASSENMAISONETTE MIT GARAGE IN KAISEREBERSDORF**



**Objektnummer: 2017560**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 59,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	196,85 €
USt.:	23,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.

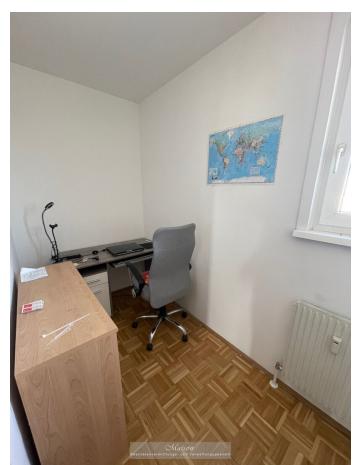
Seidlgasse 30/7A  
1030 Wien

T + 43 1 715 30 41  
H + 43 664 358 26 7  
F + 43 1 715 30 41-2

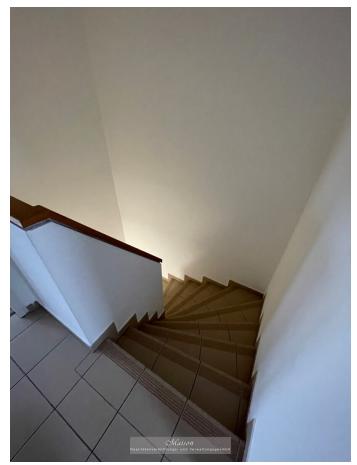
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

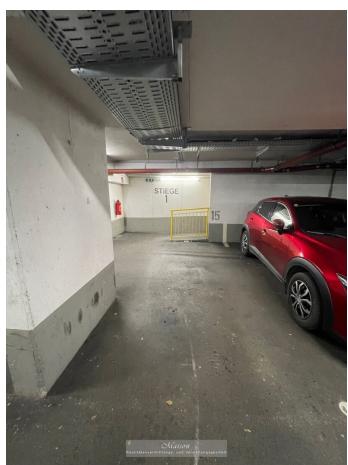
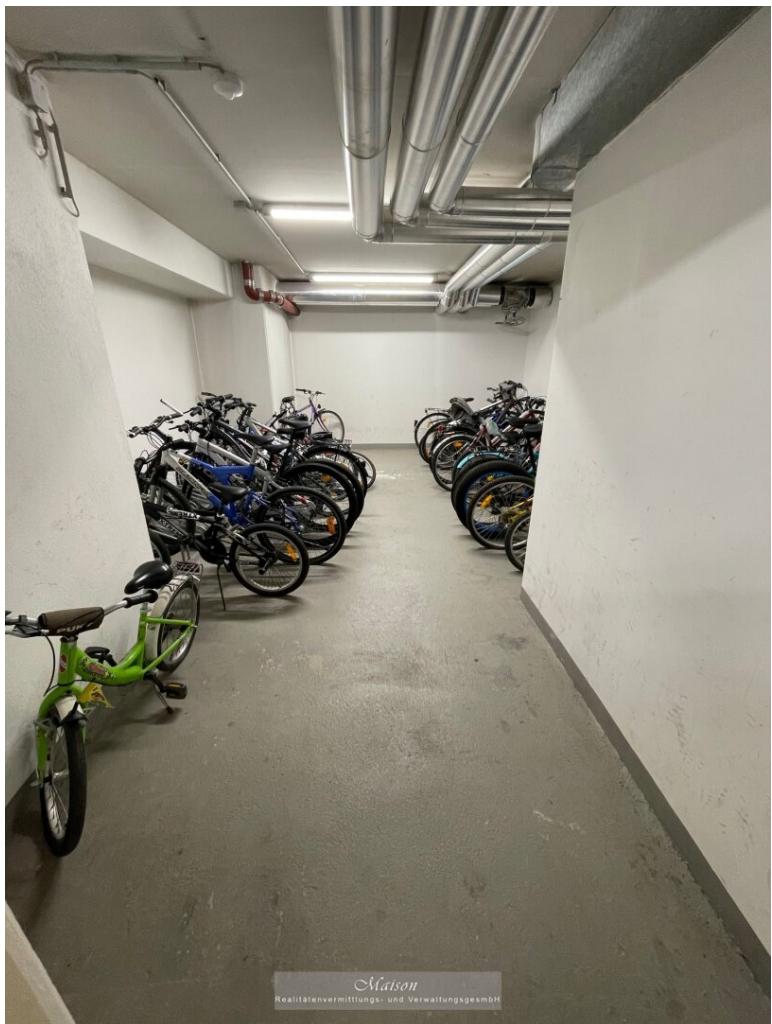
ermin zur



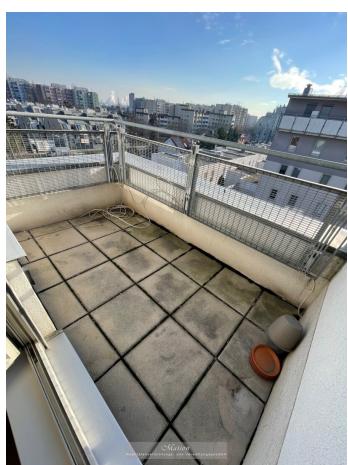




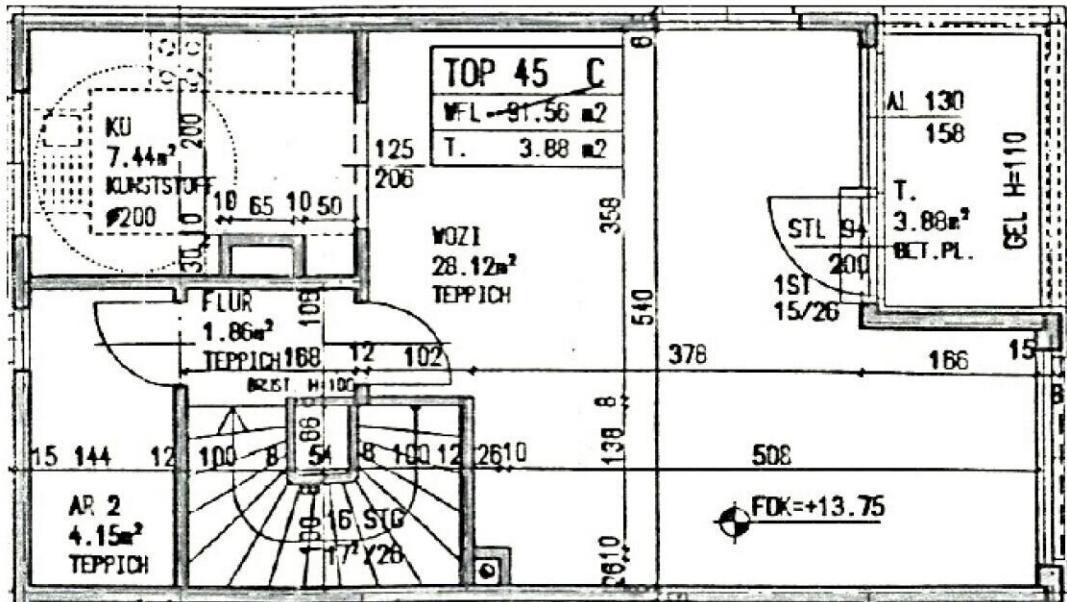




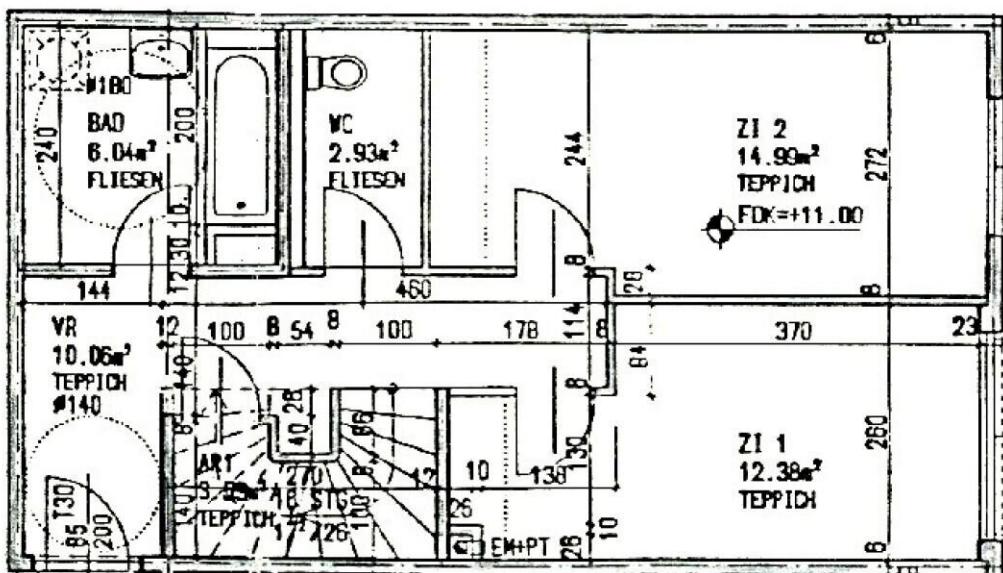




## 5. Stock



## 4. Stock



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese **exklusive Maisonette-Wohnung im 11. Bezirk** bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Mit einem Kaufpreis von nur **425.000,00 €** und einer großzügigen Fläche von 91,56 m<sup>2</sup> ist dieses Angebot unschlagbar.

Die Wohnung befindet sich im **4.+5. Stock** eines neuwertigen Gebäudes und ist durch einen Personenaufzug bequem zu erreichen. Auf zwei Etagen verteilt, bietet diese Maisonette ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Mit insgesamt drei Zimmern und einem Arbeitszimmer haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnbedürfnisse ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ob als kinderfreundliches Zuhause, modernes Büro oder kreative Rückzugsoase – hier finden Sie die perfekte Basis.

Über das Vorzimmer in der 4. Etage erreichen Sie das komplett erneuerte **Fliesenbad mit Dusche**, die **Toilette mit Handwaschbecken**, einen **Abstellraum** und die **beiden Schlafzimmer**. Weiter über die innenliegen Stiege in das obere Geschoss mit einen kleinen **Arbeitszimmer**, der **offenen Einbauküche** und den anschließenden, **großzügigen Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Südterrasse**, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Sonne genießen können.

Die eleganten **Parkettböden** verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die Nassräume, das Vorzimmer und die Küche sind mit **Fliesen** ausgestattet. Die Fenster sind aus **Kunststoff mit Außenrollläden**. Die zentrale Heizungsanlage (**Fernwärme**) sorgt dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten warm und geborgen wohnen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser belaufen sich auf ca. **65,-€** monatlich.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die **Garage**, die Ihnen nicht nur eine sichere Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Komfort in Ihrem Alltag. Diese kann **optional zu einem Kaufpreis von 15.000,- €** dazu erworben werden ist aber nicht verpflichtend. Die Betriebskosten für die Garage betragen **41,87 €** monatlich. Ein Kellerabteil und ein Kabel-Anschluss sind natürlich vorhanden.

Die Lage könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn und Straßenbahn. Zudem befindet sich ein Bahnhof in der Nähe, sodass Sie auch die Umgebung von Wien problemlos erkunden können.

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und Universitäten. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie für den täglichen Bedarf bestens versorgt sind.

Lassen Sie sich von der Vielfalt und dem Charme dieser Wohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie hautnah, was es bedeutet, in dieser attraktiven Immobilie zu wohnen!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap