

**Wohnen wie im eigenen Haus - Exklusive  
Maisonettewohnung mit Garten in Top Lage**



**Objektnummer: 6357**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	1.249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

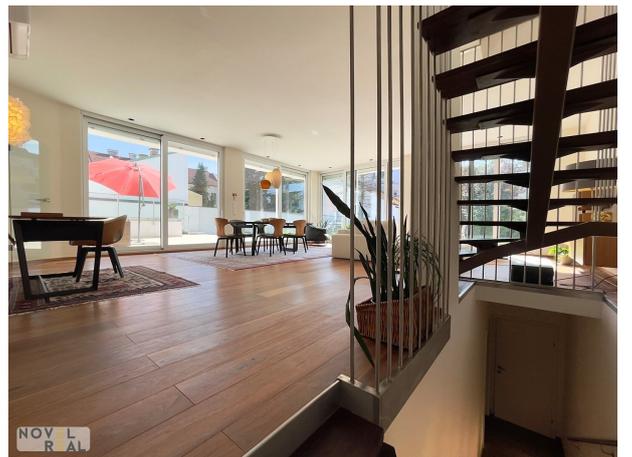
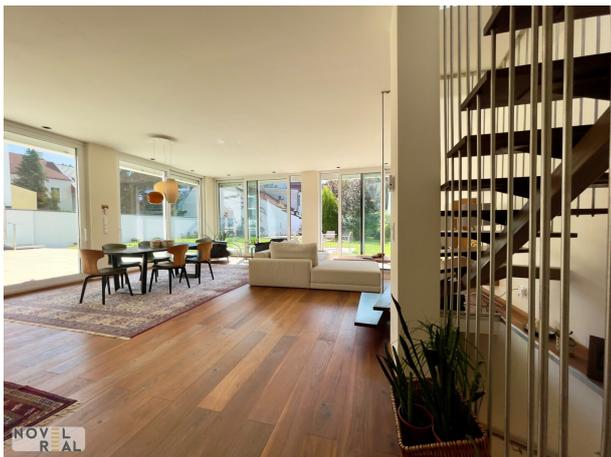
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**















NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



## Objektbeschreibung

### Beschreibung:

Willkommen in Ihrer exklusiven Maisonette-Wohnung in bester Grünlage des 12. Bezirks. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint modernen Luxus, großzügigen Wohnraum und eine perfekte Lage in unmittelbarer Nähe zum Schloss Hetzendorf. Hier finden Sie ein Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Menschen, die großzügig wohnen möchten, ideal ist. Zudem eignet sich die Wohnung perfekt als Investitionsobjekt.

Die ca. 183 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen und bietet mit vier geräumigen Zimmern viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Das Erdgeschoss begeistert mit einer offenen Wohnessküche von ca. 67 m<sup>2</sup>, die mit hochwertigen Geräten von Gaggenau und Siemens ausgestattet ist. Der elegante Parkettboden, die klimatisierten Wohnräume und die elektrischen Außenjalousien unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf zwei großzügige Terrassen und in den wunderschönen, 370 m<sup>2</sup> großen Garten mit einem Fischteich – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

Das Obergeschoss besticht durch helle, lichtdurchflutete Räume mit großen Fenstern und einem durchgehenden Eckbalkon von 21,75 m<sup>2</sup>, der von jedem Zimmer zugänglich ist. Das stilvolle Badezimmer mit freistehender Badewanne und hochwertiger Ausstattung sowie die praktischen Schrankräume runden das Angebot ab.

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss ca. 80,12 m<sup>2</sup> :

- Großes Wohnzimmer mit Zugang zu zwei Terrassen und dem Garten
- Küche mit Speisekammer
- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss ca. 68,63 m<sup>2</sup> :

- Vorraum mit Dachfenstern
- Drei Zimmer, jeweils mit Zugang zum Balkon
- Zwei Schrankräume
- Badezimmer mit freistehender Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Toilette

Untergeschoß ca. 34,62 m<sup>2</sup> :

- Großer Kellerbereich mit zwei zusätzlichen Abstellräumen
- Eigener Zugang zur Parkgarage

Highlights:

- Großzügiger Garten mit bestehendem Fischteich:
  - Ca. 370 m<sup>2</sup>, ideal zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten.
- Moderne Küche:
  - Hochwertige Ausstattung von Faulmann und Faulmann, Gaggenau und Siemens-Geräte.

- Exklusive Ausstattung:

- Parkettboden, Klimaanlage, elektrische Außenjalousien, 3-fach verglaste Kunststofffenster, Edelstahl- und Glasgeländer, Sicherheitseingangstür.

- Komfort und Sicherheit:

- Personenlift, Tiefgarage, barrierefreie Zugänge, Sicherheitseingang und -tür.

- Exzellente Verkehrsanbindung:

- Bus 56A und 58B, Straßenbahn 62, Bahnhof in der Nähe.

- Perfekte Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar.

Das im Jahr 2019 fertiggestellte Gebäude verfügt über alle modernen Annehmlichkeiten, einschließlich eines Personenlifts, einer Tiefgarage mit eigenem Stellplatz und barrierefreien Zugängen. Ein Sicherheitseingang sowie eine Sicherheitstür zur Parkgarage sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit. Weitere Annehmlichkeiten wie ein Fahrradraum und ein Kinderwagenabstellraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist herausragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Billa und Bipa, sowie Apotheken und Ärzte. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus 56A und 58B, Straßenbahn 62) sowie die Nähe zum Bahnhof bieten Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus.

Erleben Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse in einer der besten Lagen Wiens. Für detaillierte Unterlagen und eine persönliche Besichtigung kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov via Telefon Nr. +43 660 44 27 200 oder per E-Mail an [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at).

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap