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



Objektnummer: 6357

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	182,00 m²
Nutzfläche:	182,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	370,00 m²
Keller:	34,62 m²
Heizwärmebedarf:	A 35,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov



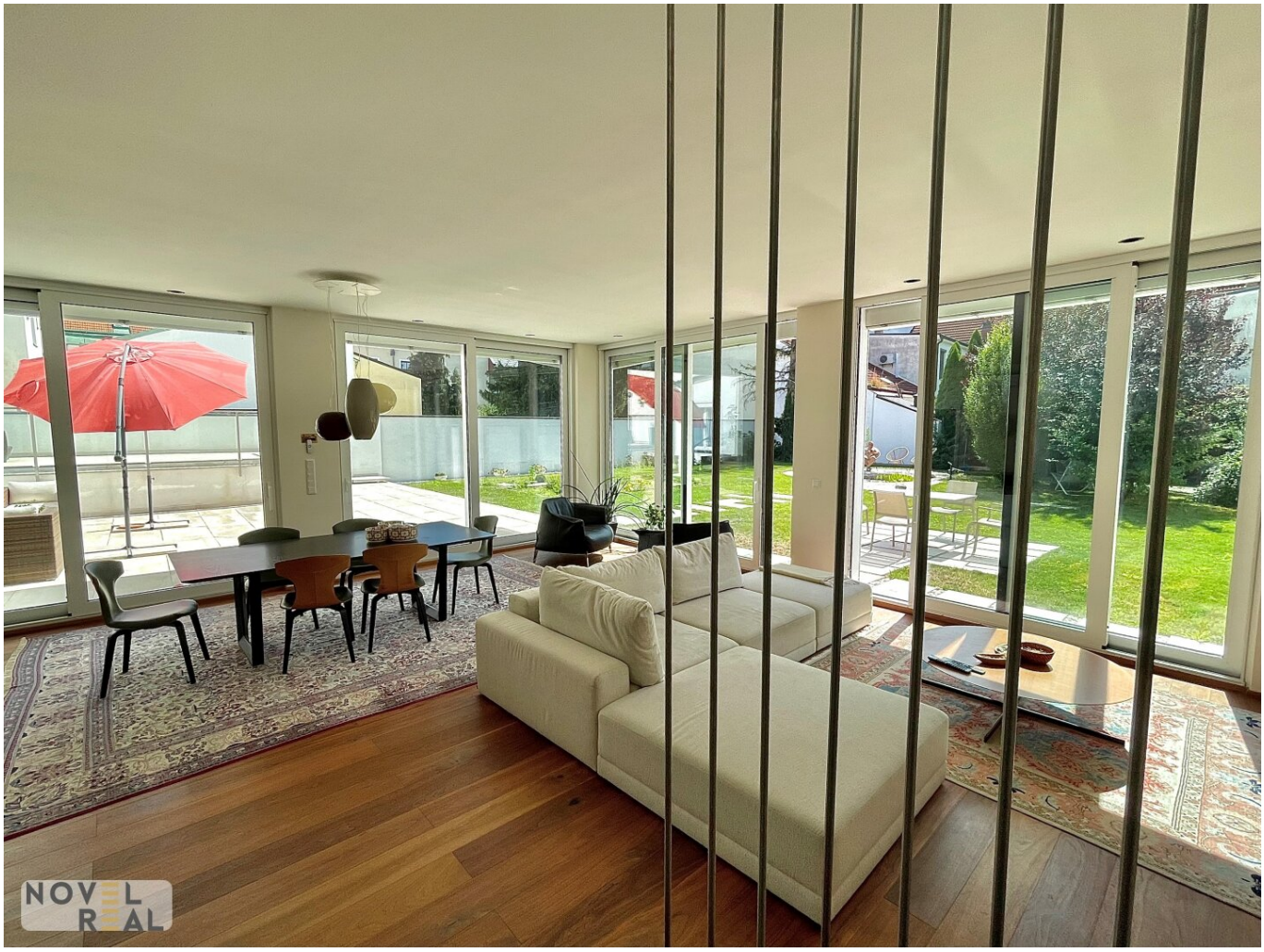









































NOVEL
REAL

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 m² 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 m², 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 m² 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 m², 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 m² :

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

Obergeschoss ca. 68,63 m² :

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

Untergeschoß ca. 34,62 m² :

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

Highlights:

- Großzügiger Garten mit bestehendem Fischteich:
    - Ca. 370 m², 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.

Alle Angaben basieren alleinig 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. 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 <1.000m

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