

Stadtrand Maisonett-Wohnung mit großer Terrasse in perfekter Lage



Wohnzimmer Essbereich Blick in die Küche

Objektnummer: 6547/4186

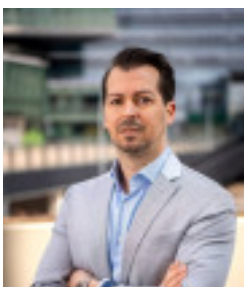
Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Wohnfläche:	84,87 m ²
Nutzfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	134,06 €
Heizkosten:	75,00 €
Sonstige Kosten:	137,69 €
Provisionsangabe:	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Brauner

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld









Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **3 Zimmer Maisonett Eigentumswohnung am Puls der City**
- **Wohnfläche** von rund **85m2**
- bestehend aus **3 hellen Zimmern und großer Terrasse,**
- **UG:** Vorraum, Abstellraum der als kleines Büro und Schrank genutzt wird, Bad, extra WC
- **OG:** Schlafzimmer, Kinderzimmer Terrasse
- durch die **U6** und die **Badner Bahn** an der Hauptschlagader von Wien
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- **Lift**
- **Zentralheizung**
- **Kellerabteil**
- optional gäbe es einen **GARAGENPLATZ zu kaufen und zusätzlich einen zu mieten.**

Die ausführliche Beschreibung:

Mit dem Lift gelangen Sie in den 3. Stock und kommen über ein Stiegenhaus zur Wohnung.

Im Vorraum befinden sich die Zugänge zum Abstellraum, Bad, WC und den Wohnbereich mit Stiegenaufgang.

Oben angekommen finden Sie das großzügige Schlafzimmer und ein weiteres großes Zimmer, das als Büro, Kinderzimmer dienen könnte.

Ebenfalls gelangen Sie über den kleinen Vorraum des Obergeschoßes zur Terrasse mit viel Platz für Grillabende oder entspannte Stunden.

- **Wohnumfeld:** Das Objekt ist Teil einer modernen Wohnhausanlage, die über Annehmlichkeiten wie einen Kinderspielplatz, eine Waschküche, Fahrradabstellräume und sogar hauseigene Saunabereiche verfügt.
- **Nachbarschaft:** Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbauten und Gewerbebetrieben, was eine funktionierende Infrastruktur garantiert.

Infrastruktur & Nahversorgung

In Gehdistanz finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

- **Supermärkte:** Vielfältige Auswahl durch Filialen von **Lidl**, **Billa**, **Spar** und **Billa Plus**.
- **Bildung & Gesundheit:** Schulen (Pflichtschulen) sowie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Gastronomie:** Lokale Restaurants und die typischen Wiener Heurigen (insbesondere im nahen Stadtteil Mauer) bieten kulinarische Vielfalt.

Points of Interest (POI) in der Nähe

- **Schloss Liesing & Park:** Ein historisches Ausflugsziel mit weitläufigen Grünflächen.

- **Schokomuseum Heindl:** Ein „süßes“ Highlight für Familien und Naschkatzen in der Nähe.
- **Draschepark:** Rund 13 Hektar Grünfläche für Spaziergänge, Jogging oder Erholung im Freien.
- **Wotrubakirche:** Ein architektonisch weltweit einzigartiges Bauwerk auf dem Georgenberg, ideal für einen Ausflug kombiniert mit dem Stadtwanderweg 6.
- **Freizeit:** Das [Funtastic Dogs](#) Trainingszentrum (Stipcakgasse 18-22/5/1) befindet sich direkt an dieser Adresse.

Öffentliche Verkehrsanbindung (Perfekte Anbindung)

Die Lage ist für Öffi-Nutzer ideal erschlossen:

- **U-Bahn:** Die Station **Perfektastraße (U6)** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung Richtung Stadtzentrum (Bahnhof Meidling, Westbahnhof) und Transdanubien.
- **Lokalbahn:** Die **Badner Bahn (WLB)** ist ebenfalls fußläufig erreichbar und verbindet die Wiener Innenstadt (Oper) direkt mit Baden.
- **Bus:** Die Linien **61A** und **64A** ergänzen das Angebot in der unmittelbaren Umgebung.
- **Individualverkehr:** Die Triester Straße ermöglicht eine rasche Zufahrt zur A23 und A2.

Zusammenfassend bietet die Stipcakgasse 18–22 eine ideale Lage für Personen, die eine sehr gute Verkehrsanbindung schätzen, ohne auf die Nähe zu großen Grünräumen und umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten verzichten zu wollen.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall mehrere Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Texte wurden mit KI unterstützt generiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap