

# **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

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

14.004,00 € inkl. 20% USt.

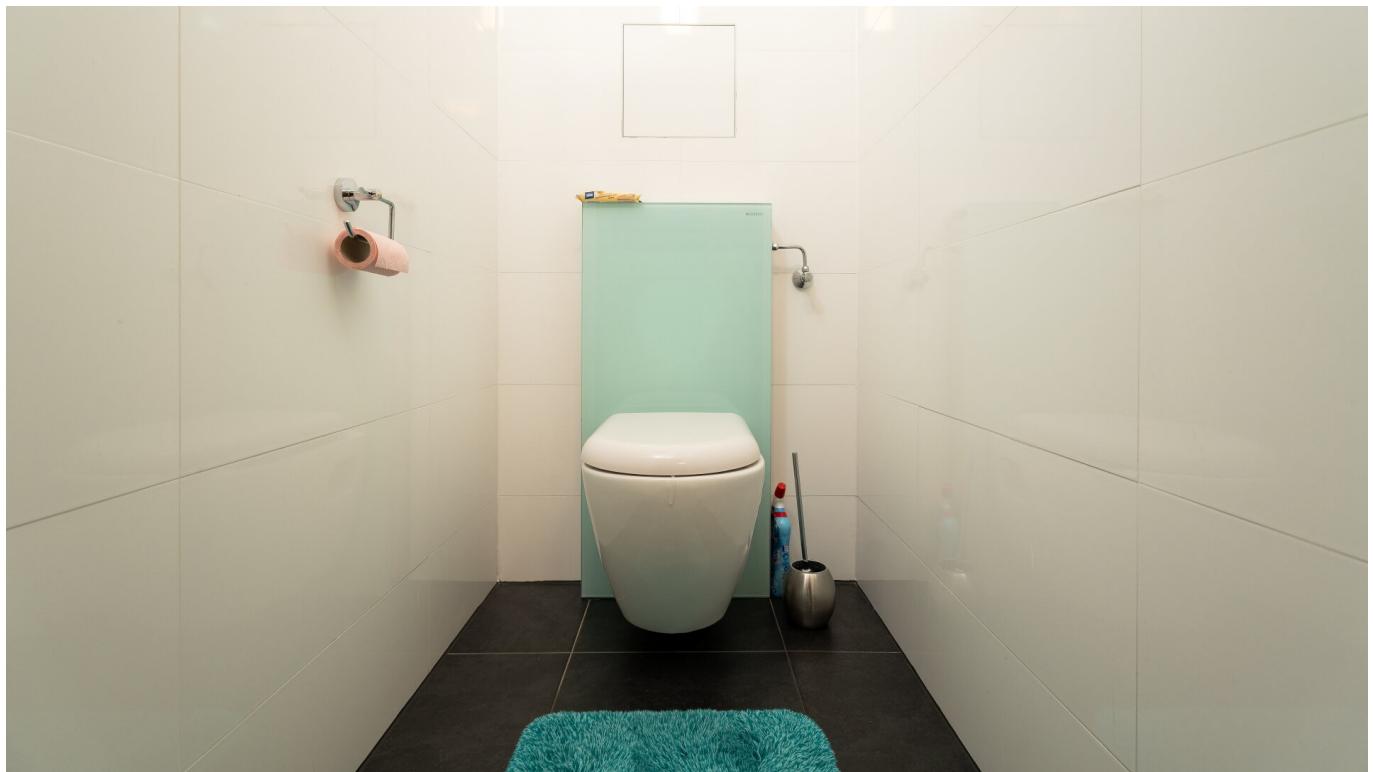
## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Brauneder

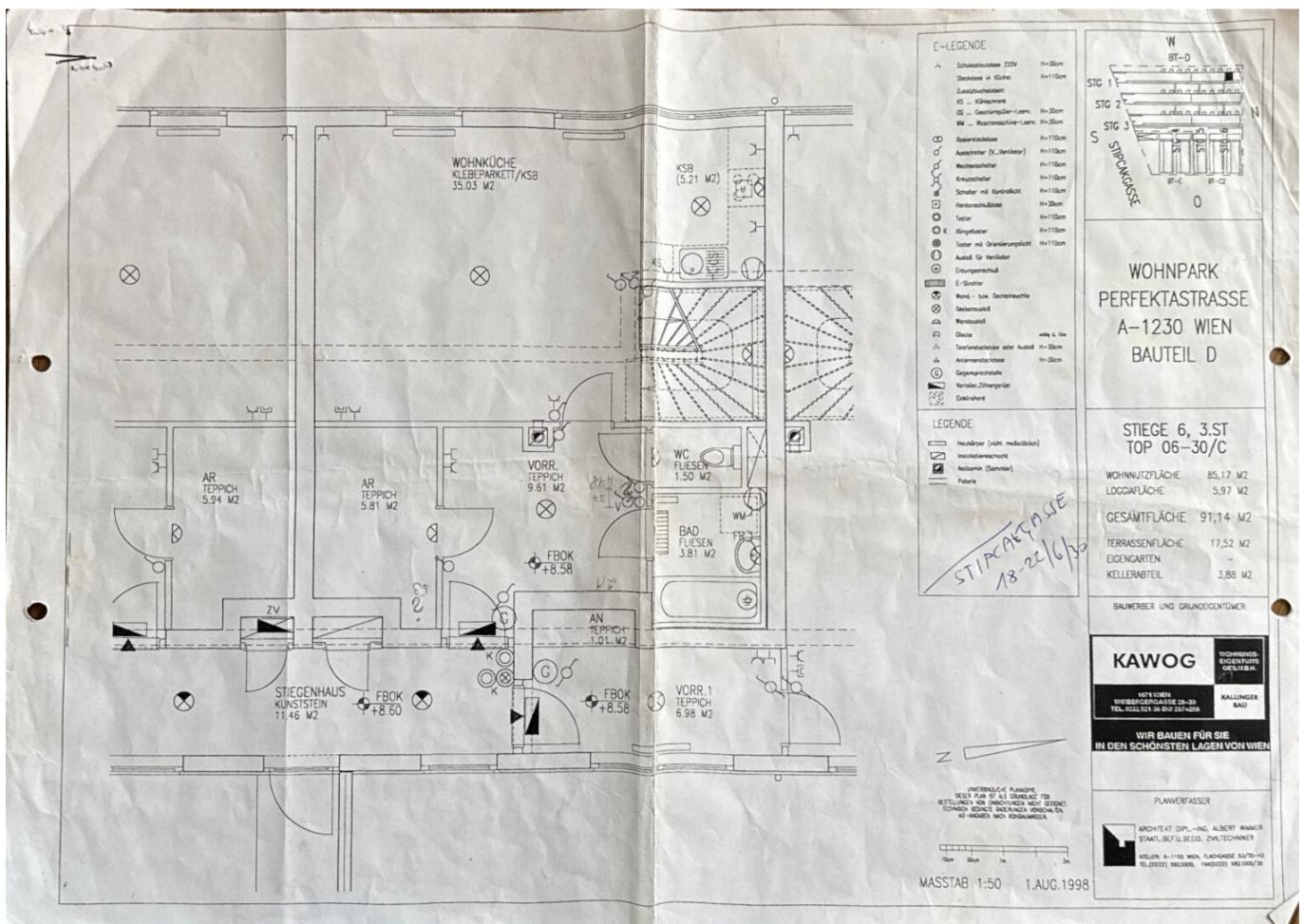
TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

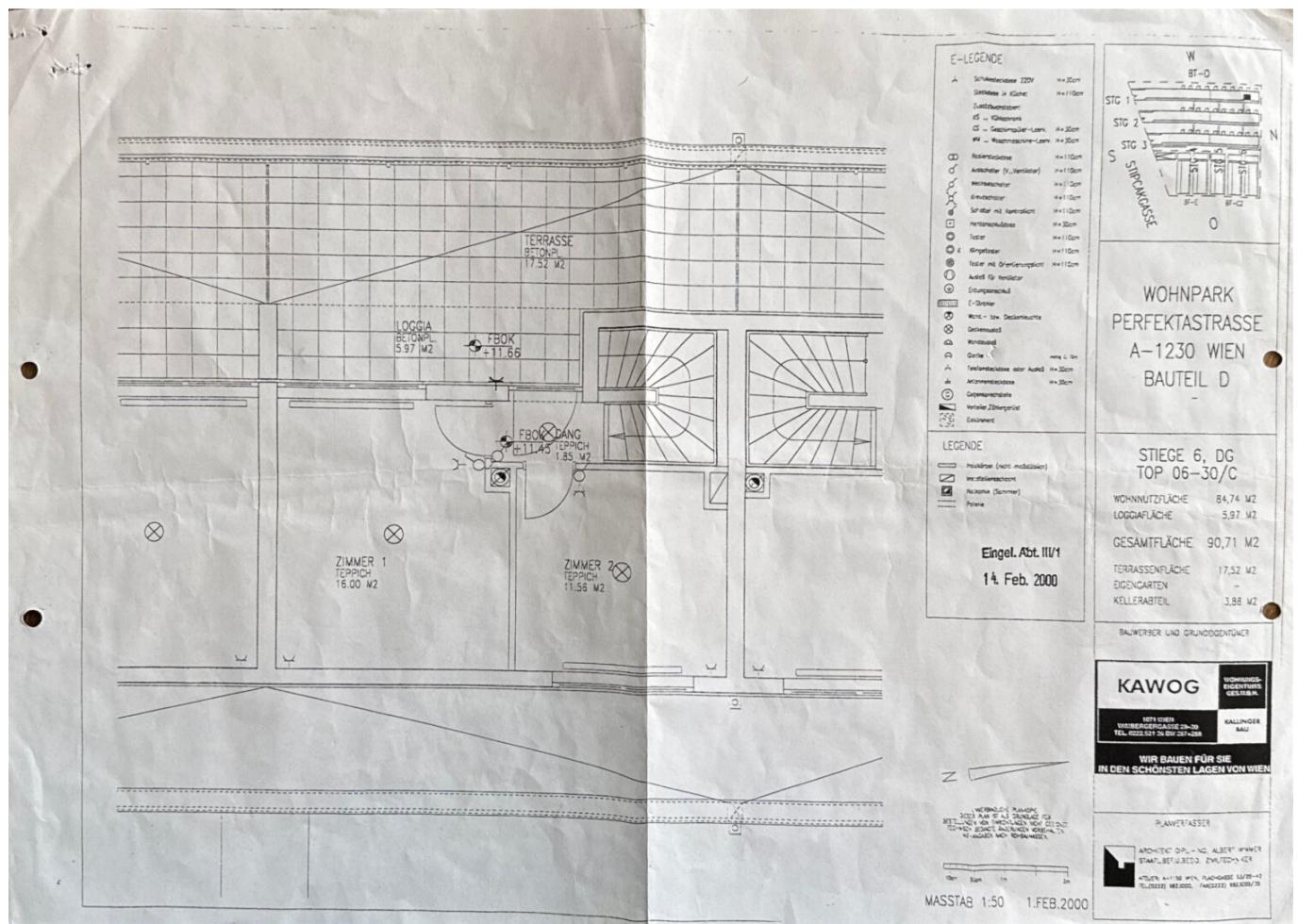












# Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **3 Zimmer Maisonett Eigentumswohnung am Puls der City**
- **Wohnfläche** von rund **85m<sup>2</sup>**
- 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 Vorräum 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 Vorräum 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 Saunabereich 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.
- **Wotruba Kirche:** 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