Erstbezug mit Charakter | 4-Zimmer Maisonettewohnung in 1230 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/863

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	111,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48









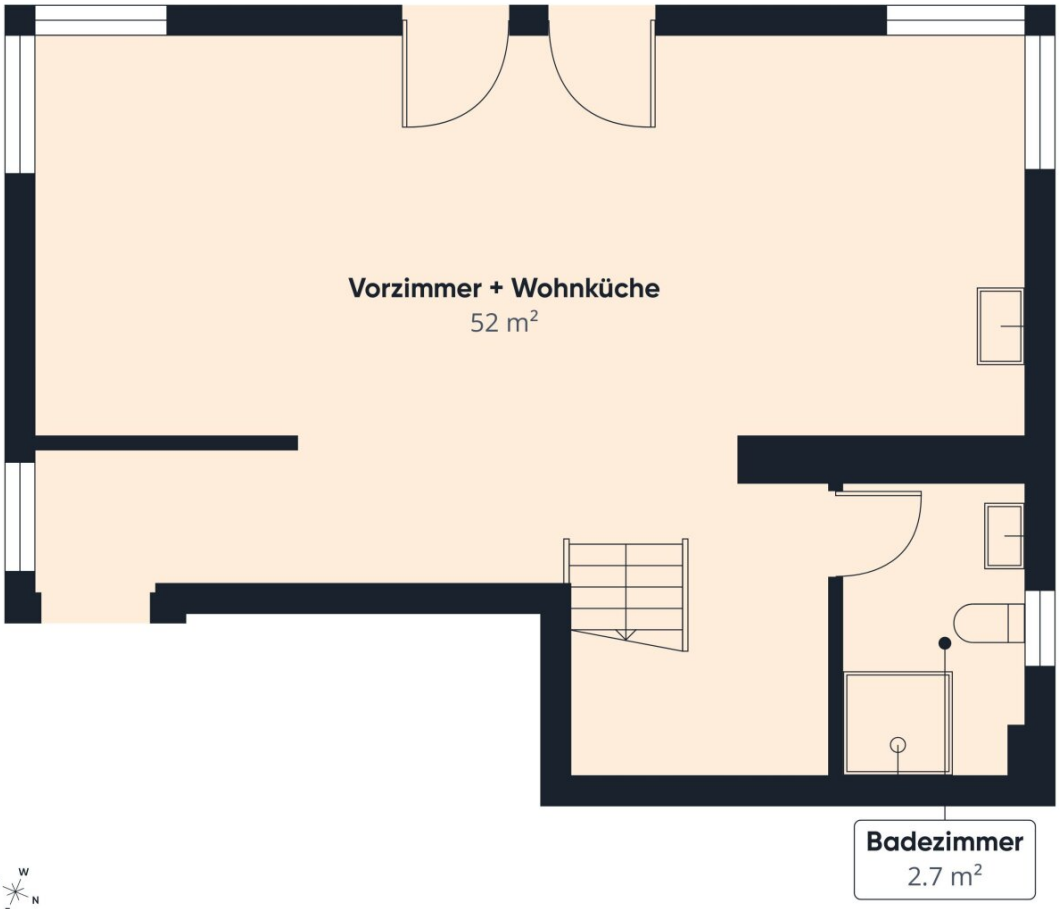












Erdgeschoss

Avana

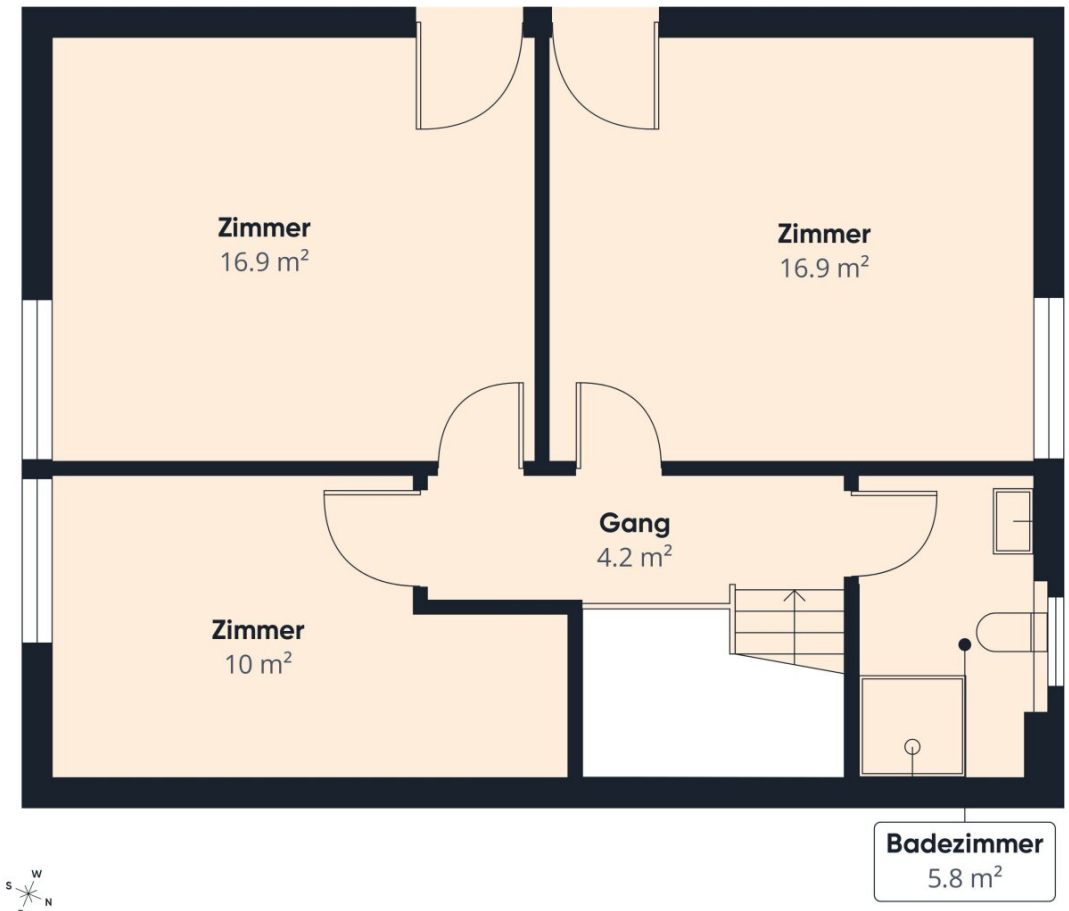
Ungefähre Gesamtfläche[1]

54.7 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



1. Obergeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

53.8 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Diese Maisonettewohnung vermittelt schon beim Eintreten ein besonderes Wohngefühl – fast wie ein eigenes Haus. Auf zwei Ebenen verteilt, entsteht eine klare Trennung zwischen dem offenen Wohnbereich und den privaten Rückzugsräumen – großzügig, durchdacht und stimmig.

Der Vorraum ist durch eine Wand bewusst vom Wohnbereich getrennt und sorgt für einen ruhigen, geschützten Empfang. Erst danach öffnet sich der Wohnraum und gibt den Blick frei auf die über 42 m² große Wohnküche – lichtdurchflutet, weitläufig und klar gegliedert.

Großflächige REKORD-Fenster im weiß-anthrazitfarbenen Design lassen viel Tageslicht in den Raum und unterstreichen die moderne Architektur. Der Kochbereich ist am Ende des Raumes positioniert und fügt sich ruhig in das offene Raumkonzept ein. Die bereits eingebaute Küche ist im Kaufpreis inkludiert und harmonisch auf das Gesamtbild abgestimmt. Dadurch bleibt der Wohnbereich offen und flexibel nutzbar – ideal für Wohnen, Essen und Entspannen.

Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Badezimmer mit Dusche und WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Eine praktische Abstellfläche neben der Stiege mit eigenem Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot sinnvoll, ohne den Wohnraum zu dominieren.

Über die Stiege gelangt man ins Dachgeschoss, das ganz dem Rückzug gewidmet ist. Drei helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein weiteres Badezimmer rundet das Raumangebot dieser Ebene ab.

Der Wohnung ist eine ca. 70 m² große Gartenfläche im Erdgeschoss direkt am Haus zugeordnet.

Die Ausstattung

Die Auswahl der Materialien spiegelt einen hohen Qualitätsanspruch wider. Sowohl die Fenster als auch die flächenbündige Hauseingangstüre stammen vom namhaften Hersteller REKORD. Akzente setzen zudem die anthrazitfarbenen Aluminium-Außenfensterbänke der Firma Helopal. In den Wohnräumen sorgt edler Parkettboden für ein natürliches Wohngefühl, während das Badezimmer mit modernem Feinsteinzeug sowie Handwaschbecken, WCs und Duschen ausgestattet ist.

Die Raumaufteilung im Detail

im Erdgeschoss

- Garten mit ca. 70 m²

im Obergeschoss

- Vorraum mit ca. 4,20 m²

- Gang mit ca. 2,32 m²

- Wohnküche mit 42,56 m²

- Abstellfläche mit ca. 2,92 m²

- Badezimmer mit ca. 2,70 m²

im Dachgeschoss

- Gang mit ca. 4,22 m²

- Waschküche mit ca. 2,33 m²

- Badezimmer mit ca. 5,80 m²

- Zimmer mit ca. 16,86 m²

- Zimmer mit ca. 16,86 m²

- Zimmer mit ca. 10,01 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap