

## **Erstbezug! | 4-Zimmer Maisonettwohnung | Terrasse und Garten**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/864**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	113,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien









**Avana**

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
57.6 m<sup>2</sup>

(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.

GIRAFFE 360

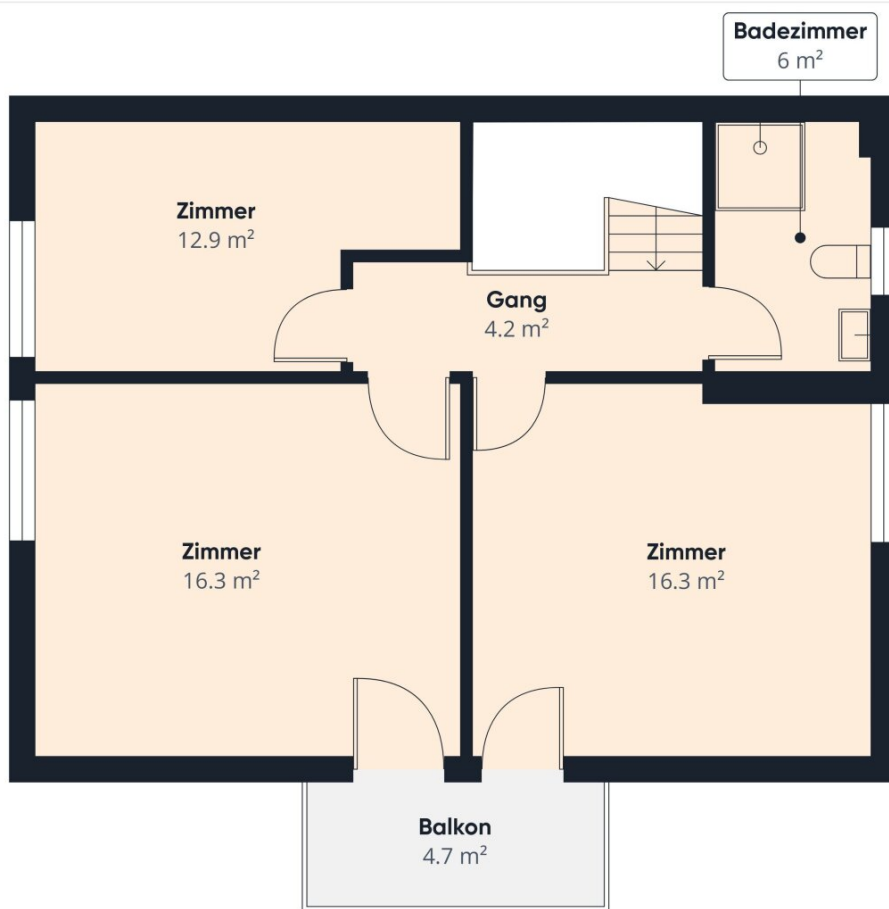
**Badezimmer**  
4.6 m<sup>2</sup>

**Vorraum / Wohnküche**  
52.9 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



**Avana**



1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

60.3 m²

Balkone und Terrassen

4.7 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.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Diese 4-Zimmer-Maisonettewohnung bietet auf rund 113,70 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Platz, Licht und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die Raum zum Leben und Entfalten suchen.

Im ersten Obergeschoss eröffnet sich das Herzstück der Wohnung: der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich. Die Wohnküche bildet gemeinsam mit dem Vorraum eine beeindruckende Fläche von rund 52,90 m<sup>2</sup> und schafft ein luftiges, einladendes Raumgefühl.

Die Küche ist bereits möbliert und wird zum natürlichen Mittelpunkt des Alltags – ein Ort zum Kochen, Zusammensein und Wohlfühlen. Große Kunststoff-Alu-Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und unterstreichen die helle, freundliche Atmosphäre.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie eine praktische Abstellfläche bei der Stiege, die ideal Platz für die Waschmaschine bietet.

Über den Stiegenaufgang gelangt man in das Dachgeschoss, das bewusst als ruhigere Ebene gestaltet ist. Hier stehen drei weitere, helle Zimmer zur Verfügung. Zwei davon bieten mit jeweils über 16 m<sup>2</sup> großzügige Raumverhältnisse, während das dritte Zimmer mit knapp 13 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbar ist – ob als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Hobbybereich.

Ein zweites Badezimmer ergänzt diese Ebene und verfügt über eine bodenebene Walk-In-Dusche mit Raindance-Armatur, Glasabtrennung sowie einen Waschtisch in Holzoptik.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen elektrische Außenjalousien an allen Fenstern sowie eine angenehme Raumhöhe, die gemeinsam mit der klaren Raumstruktur ein stimmiges Wohngefühl entstehen lassen. Ein besonderes Plus ist die der Wohnung zugeordnete ca. 80 m<sup>2</sup> große Gartenfläche im Erdgeschoss direkt am Haus – ein wertvoller Freiraum für entspannte Stunden im Grünen, ganz unabhängig vom Wohnbereich.

## 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 Sanitärobjekten von Duravit und Armaturen von Hansgrohe ausgestattet ist.



## Die Raumaufteilung im Detail

im Erdgeschoss

- Garten mit ca. 80 m<sup>2</sup>

im Obergeschoss

- Vorraum + Wohnküche mit ca. 52,90m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 4,64 m<sup>2</sup>

im Dachgeschoss

- Gang mit 4,22 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 6,01 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 16,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 16,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 12,86 m<sup>2</sup>

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) - <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 <4.500m

### **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