4-Zimmer-Maisonette im Erstbezug mit Terrasse & Garten | 1230 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/864

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	113,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien









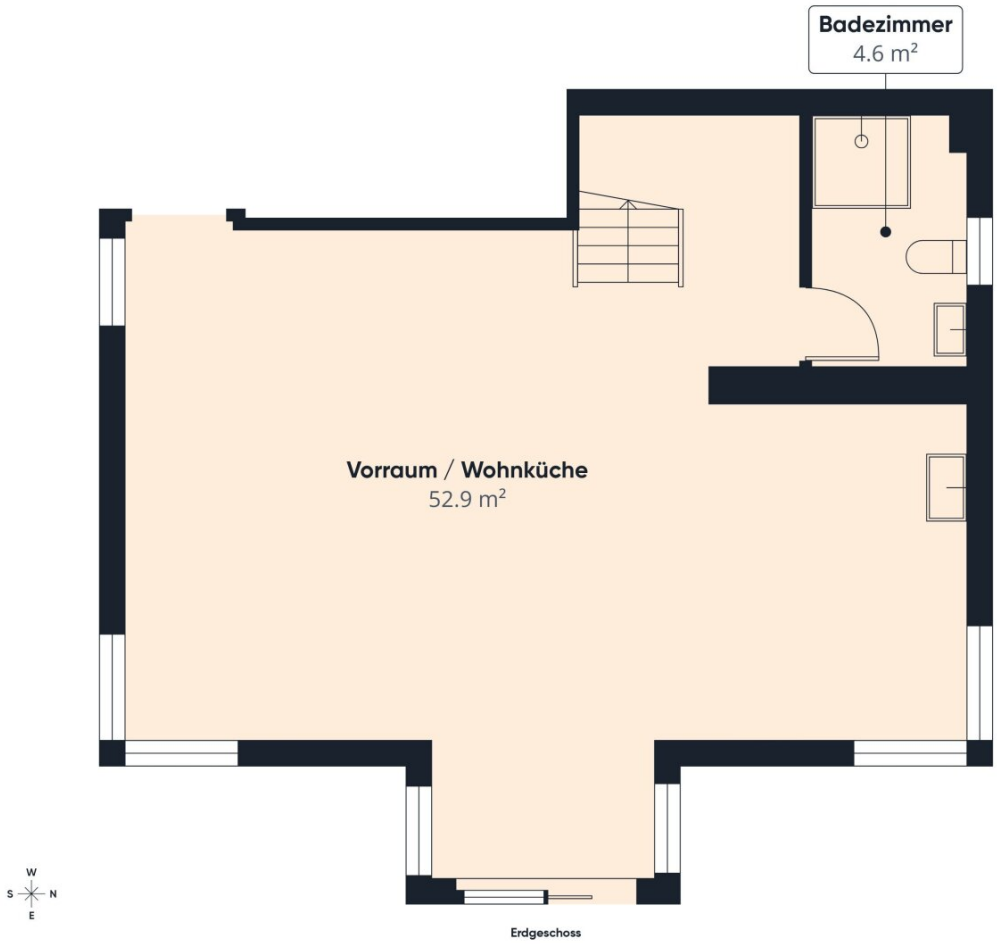












Erdgeschoss

Avana

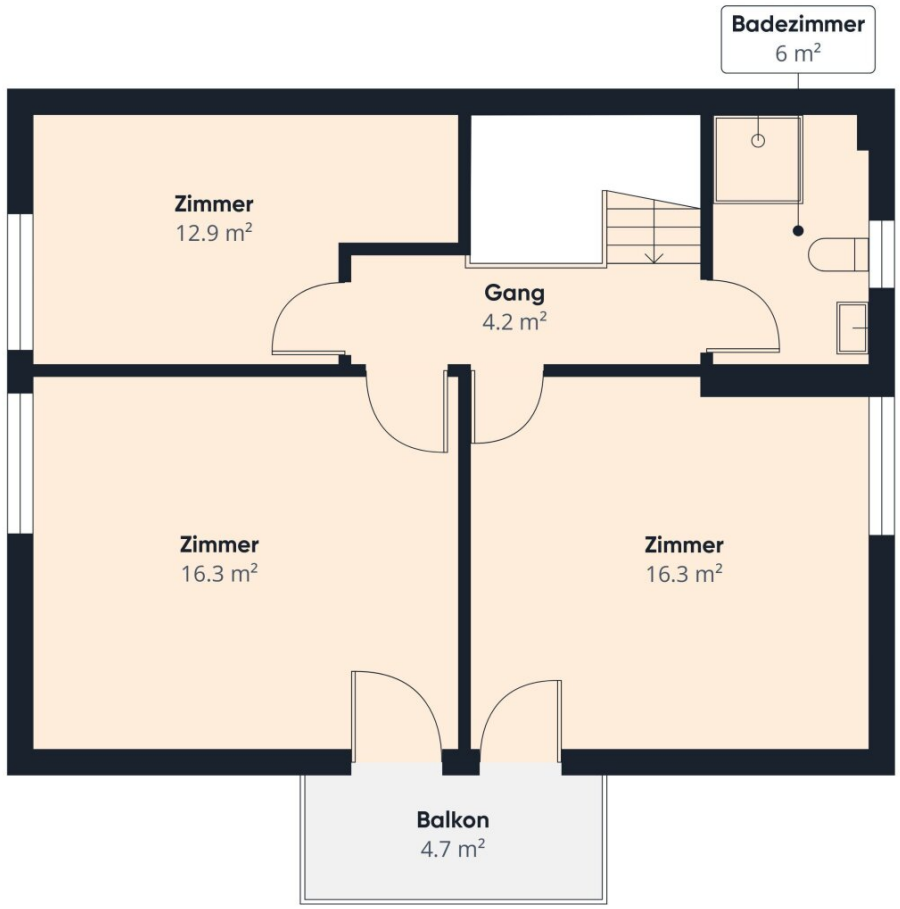
Ungefähre Gesamtfläche[1]

57.6 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)

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.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Diese 4-Zimmer-Maisonettewohnung bietet auf rund 113,70 m² 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 m² 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 m² großzügige Raumverhältnisse, während das dritte Zimmer mit knapp 13 m² 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 m² 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 m²

im Obergeschoss

- Vorraum + Wohnküche mit ca. 52,90m²

- Badezimmer mit ca. 4,64 m²

im Dachgeschoss

- Gang mit 4,22 m²

- Badezimmer mit ca. 6,01 m²

- Zimmer mit ca. 16,28 m²

- Zimmer mit ca. 16,28 m²

- Zimmer mit ca. 12,86 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