

## Helle und geräumige Maisonettewohnung mit Terrasse



**Objektnummer: 1845**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	817.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	520,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elena Shved

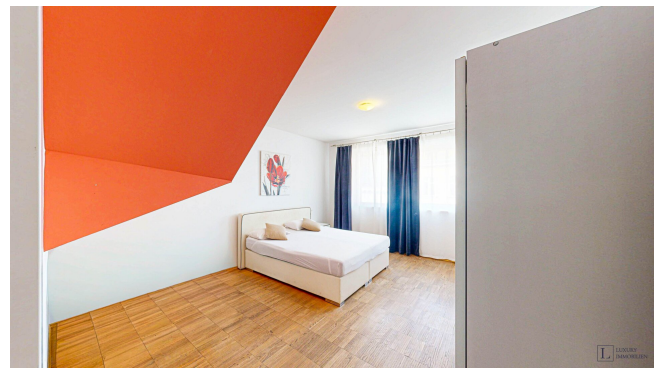
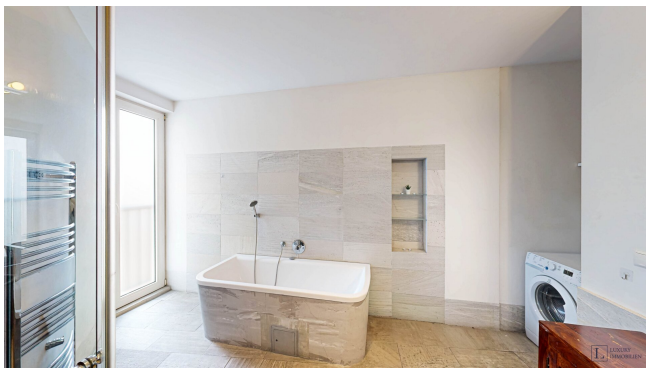
Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien

T +43 676 7731773  
H +43 676 7731773

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











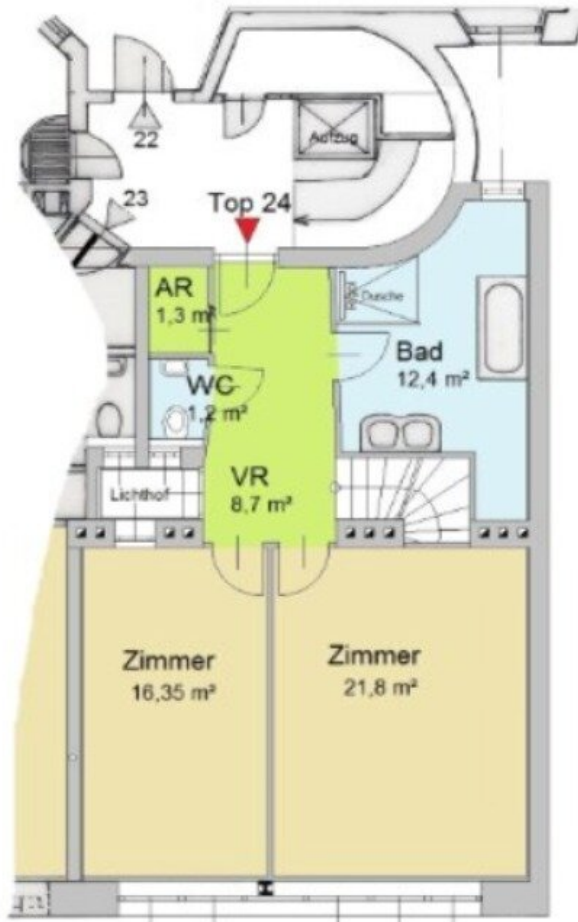
L LUXURY IMMOBILIEN



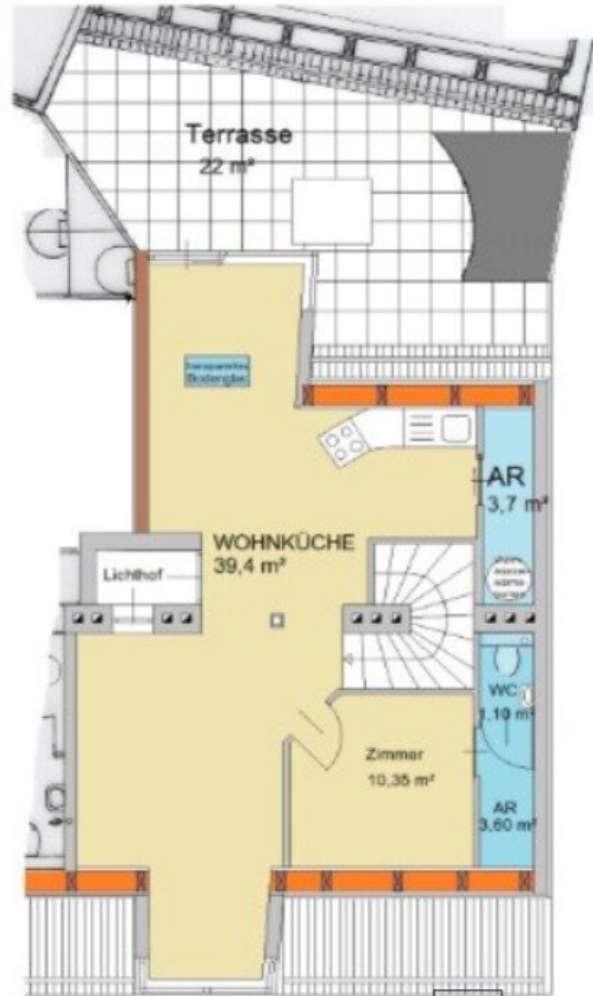
L LUXURY IMMOBILIEN



1. Dachgeschoss



MAISONNETTE



# Objektbeschreibung

Dieses charmante zweigeschossige Apartment bietet auf zwei Ebenen etwa 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine sonnige Terrasse von 22 m<sup>2</sup> – perfekt zum Entspannen oder für Gäste. Dank des flexiblen Grundrisses verfügt die Wohnung derzeit über drei Zimmer, kann jedoch leicht auf vier Zimmer erweitert werden und bietet so zahlreiche Möglichkeiten, Ihren Lebensstil individuell zu gestalten.

## Unteres Niveau:

- Einladender Eingangsbereich
- Zwei helle Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

## Oberes Niveau:

- Geräumiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche (ca. 38 m<sup>2</sup>)
- Zusätzliches Zimmer, geeignet als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- Zweites Badezimmer
- Zugang zur 22 m<sup>2</sup> großen Terrasse – ideal für den Morgenkaffee oder zum Entspannen am Abend

## Ausstattung:

- Moderne Einbauküche mit eleganten weißen Schränken
- Dachfenster, die viel Tageslicht hereinlassen
- Sichtbare Backsteinakzente, die dem Raum Charakter verleihen
- Funktionaler und flexibler Grundriss über zwei Etagen

## **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Landstraße, nur wenige Gehminuten vom weltberühmten Schloss Belvedere entfernt, mit einfachem Zugang zu herrlichen Gärten, Kunstausstellungen und kulturellen Veranstaltungen. Für den Alltag ist alles bequem erreichbar: Die U-Bahn-Station Rennweg (U3) sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und bringen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum. Supermärkte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar – eine perfekte Kombination aus zentralem Wohnen und Eleganz.

*\*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

*\*\*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

*\*\*\*Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap