

## **Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 5570/750**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alxingergasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	444.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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

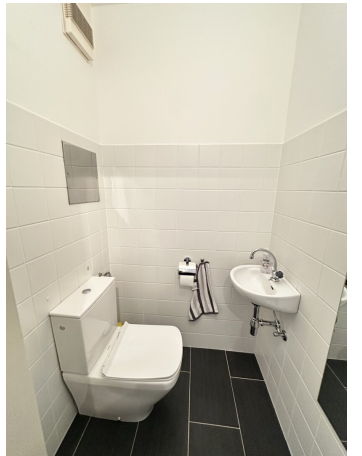






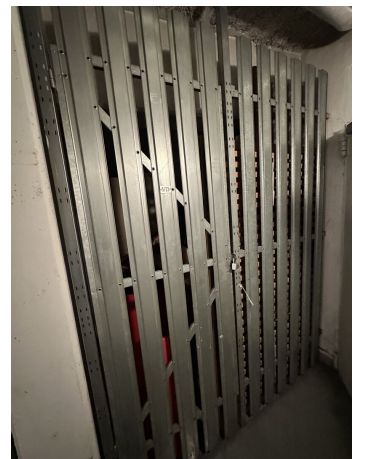
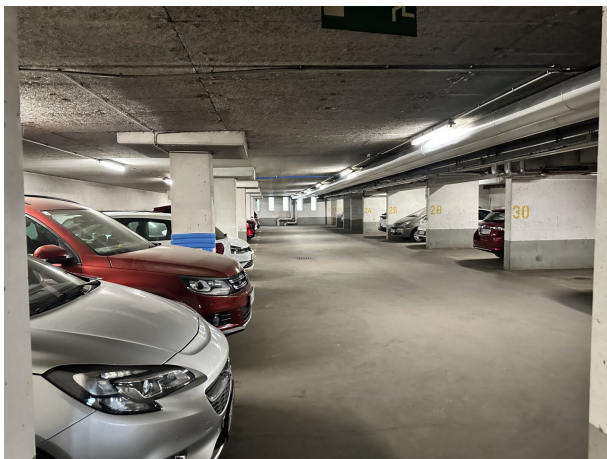


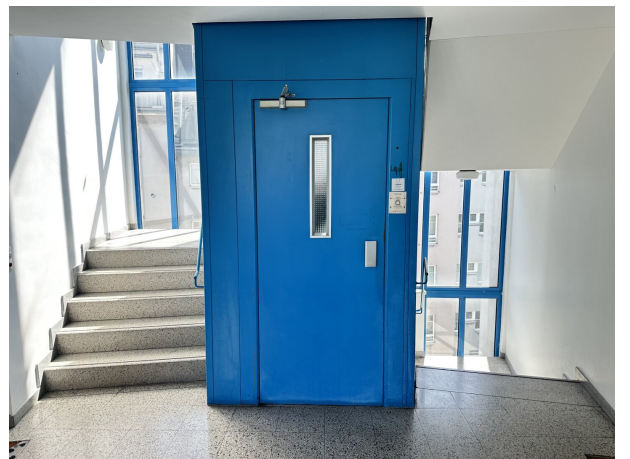


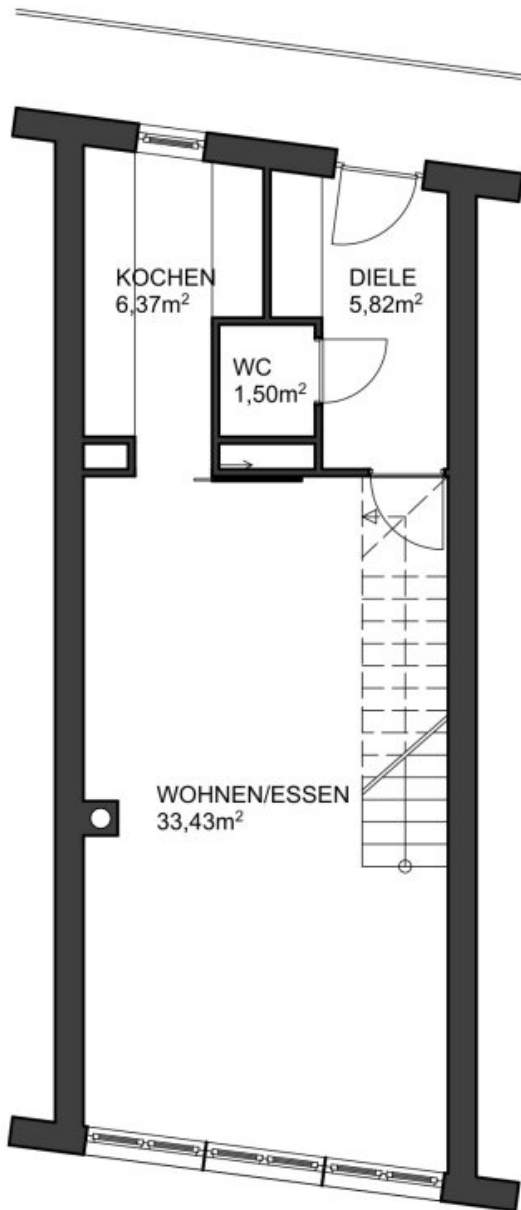




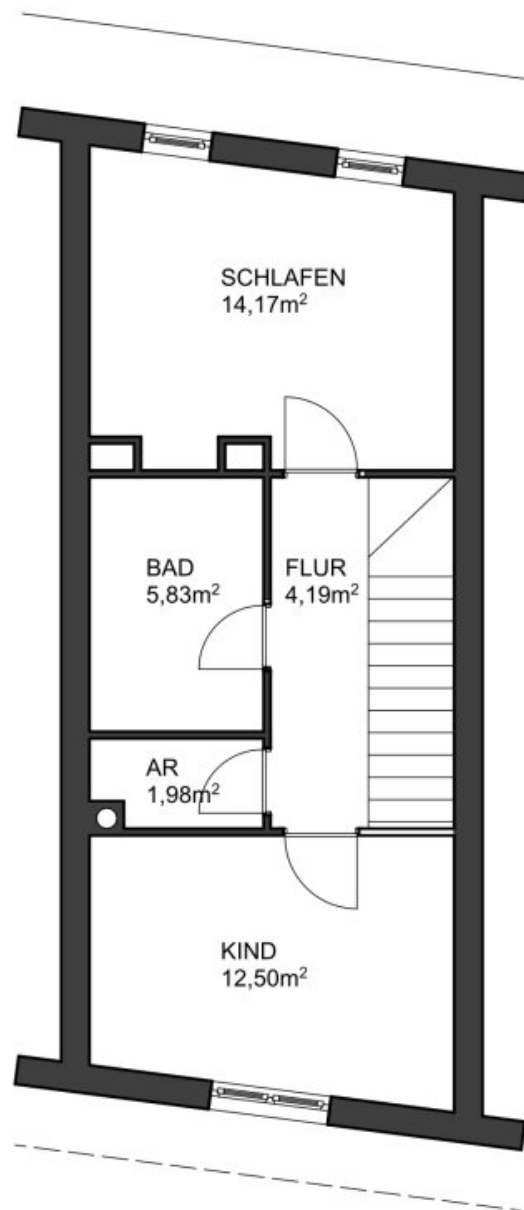




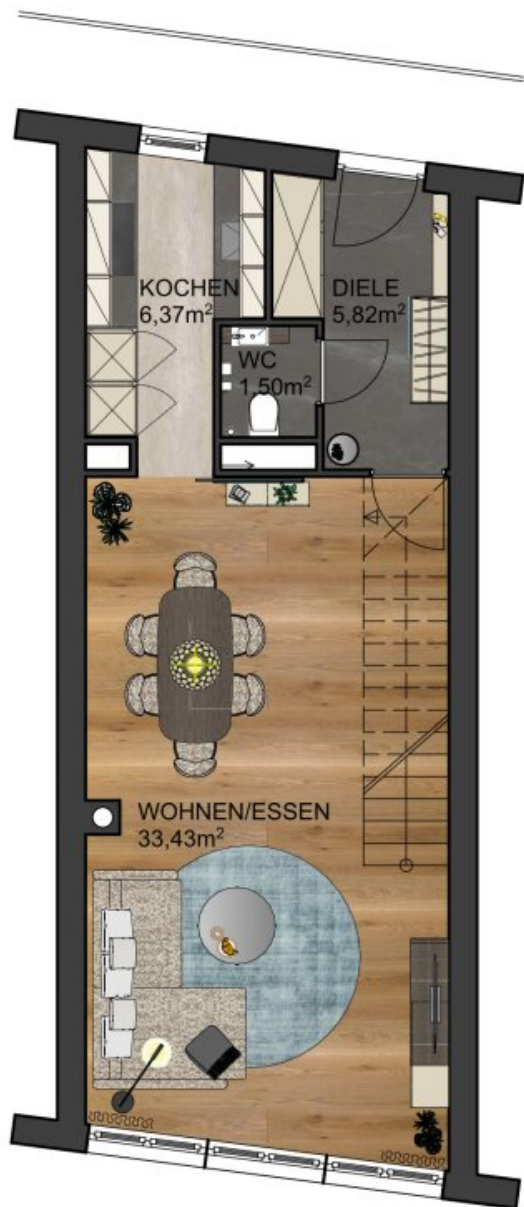




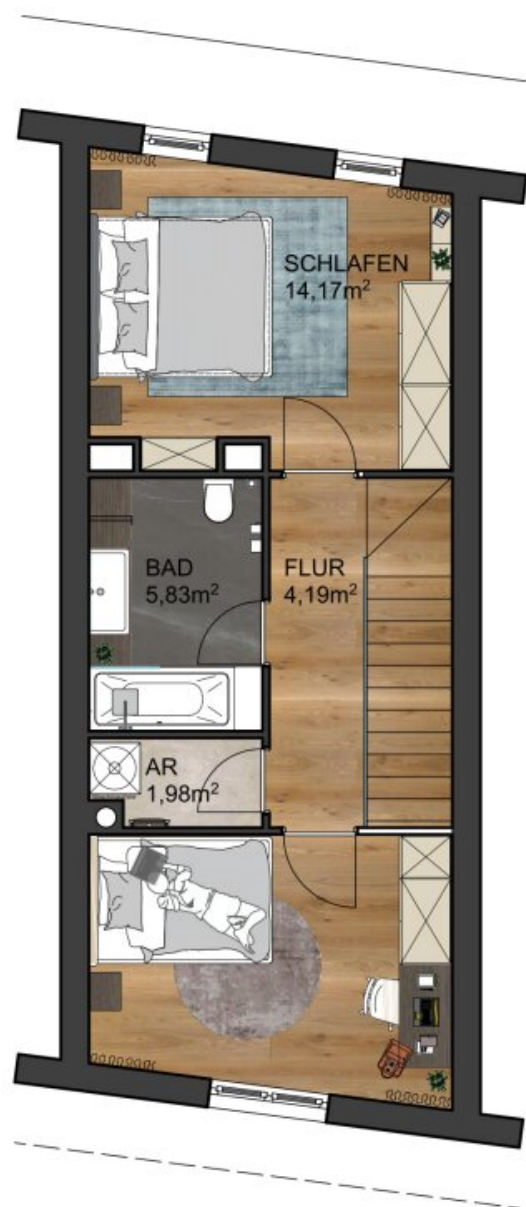
Wohnebene 1



Wohnebene 2



Wohnebene 1



Wohnebene 2

## Objektbeschreibung

### Wohnen auf zwei Ebenen – modern, komfortabel und bestens angebunden

Diese hochwertig modernisierte **Maisonette-Wohnung** im **1. und 2. Dachgeschoss** vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und urbanen Wohnkomfort auf rund **85,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die Wohnung verfügt über **3 Zimmer**, darunter **2 gemütliche Schlafzimmer** sowie einen großzügigen Wohnbereich mit viel Tageslicht. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Objekt ideal für **Paare, Familien oder Eigennutzer**.

Besonders hervorzuheben sind die **hochwertige Ausstattung**, die ruhige Wohnatmosphäre sowie die attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur.

### Highlights der Wohnung

- ? **Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen**
- ? **Ca. 85,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- ? **3 Zimmer**
- ? **2 Schlafzimmer**
- ? **Großzügiger Wohnbereich**
- ? **Badezimmer mit Badewanne**
- ? **2 separate WCs**
- ? **Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten**
- ? **Hochwertige Fliesen- und Parkettböden**
- ? **Gas-Zentralheizung**
- ? **Personenaufzug**

? **Schallschutzfenster**

? **Schöner Stadtblick**

? **Ruhiger Grünblick in den Innenhof**

? **Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Mietkosten ca. € 50,- monatlich)**

## **Perfekte Infrastruktur & ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage nahe der **Alxingergasse** und überzeugt durch ihre **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**.

Die **U1** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie rasch in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren Bezirken. Zusätzlich stehen mehrere **Bus- und Straßenbahnlinien** in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Auch regionale und überregionale Bahnverbindungen sind bequem erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

? **Ärzte und Apotheken**

? **Schulen und Kindergärten**

? **Universitäten**

? **Supermärkte und Bäckereien**

? **Kliniken und Gesundheitseinrichtungen**

? **Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**

## **Ihr neues Zuhause in Wien**

Diese charmante **Maisonette-Wohnung** verbindet **modernes Wohnen, hohe Lebensqualität** und eine **ausgezeichnete Lage**. Ob als Eigenheim für die Familie oder als stilvoller Rückzugsort für Paare – hier erwartet Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen.

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap