

Wohnen mit Gefühl: Dachgeschoß-Maisonette mit zwei Terrassen in Wiener Neudorf



Objektnummer: 96346

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anningerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,44 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	237,30 €
USt.:	26,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

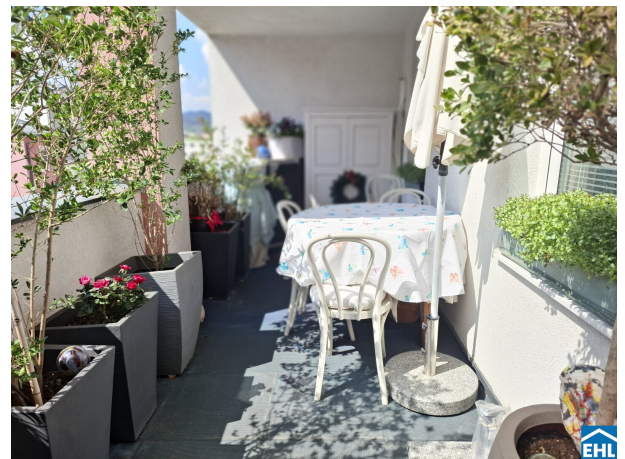
Ihr Ansprechpartner



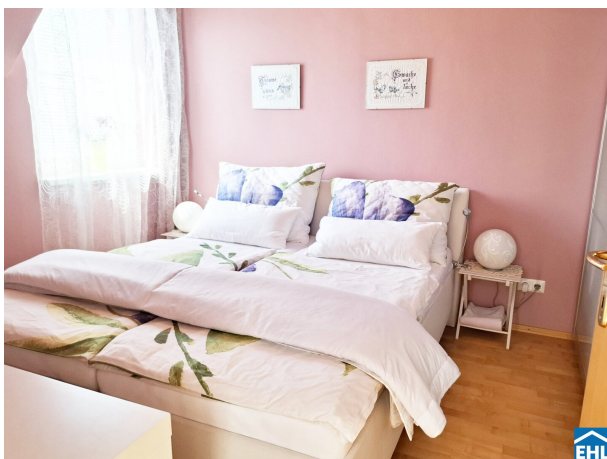
Ilse Reindl



Mitglied des
immobilienring.at



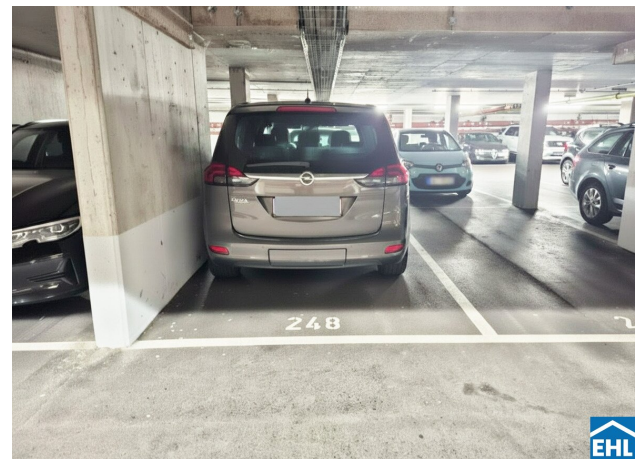


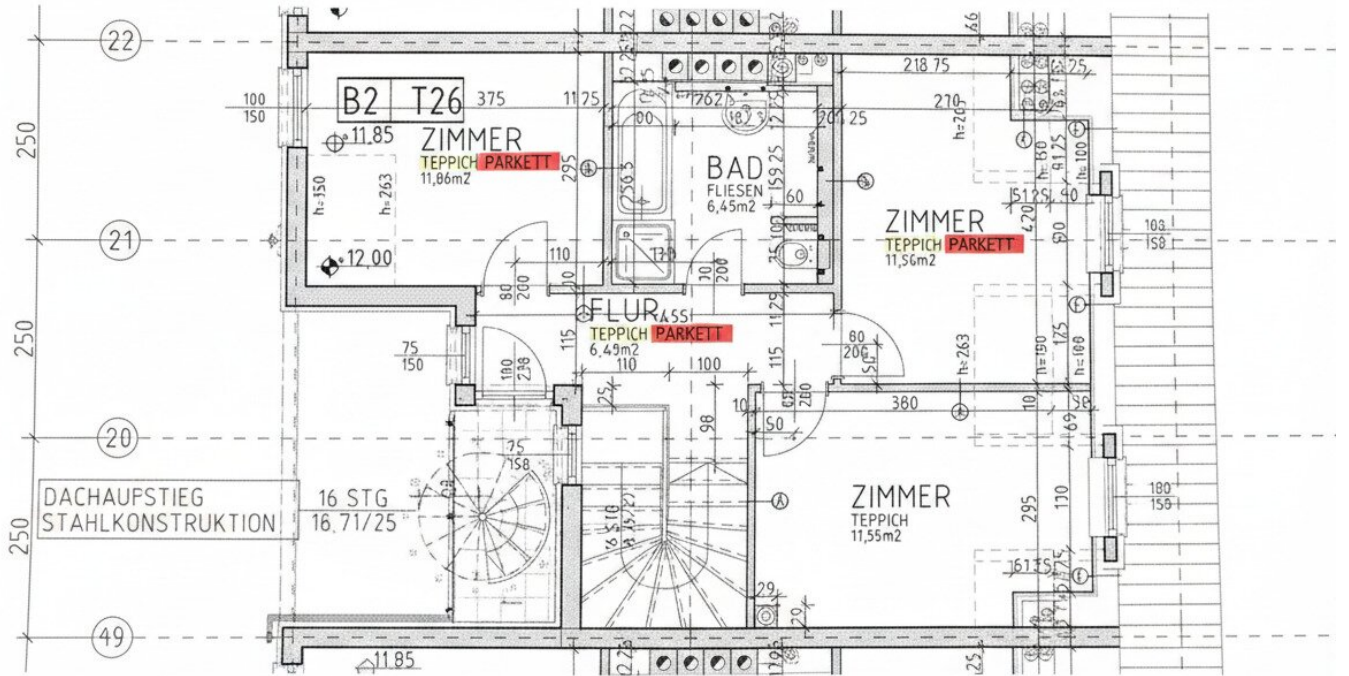


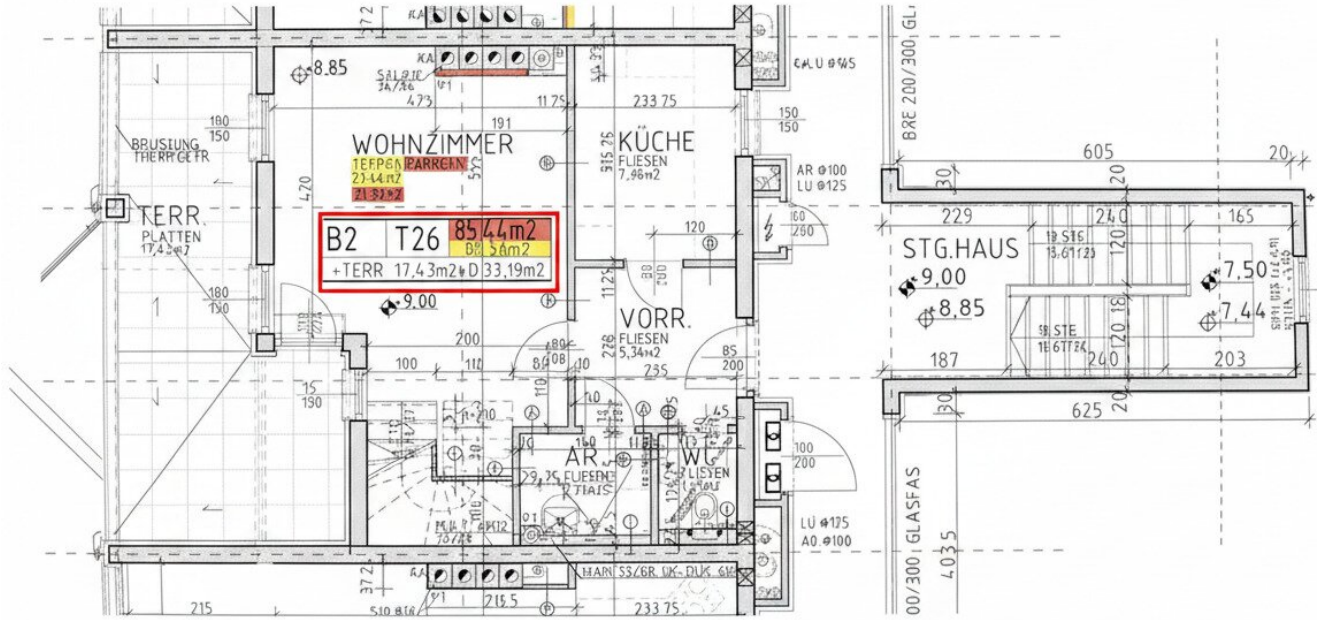


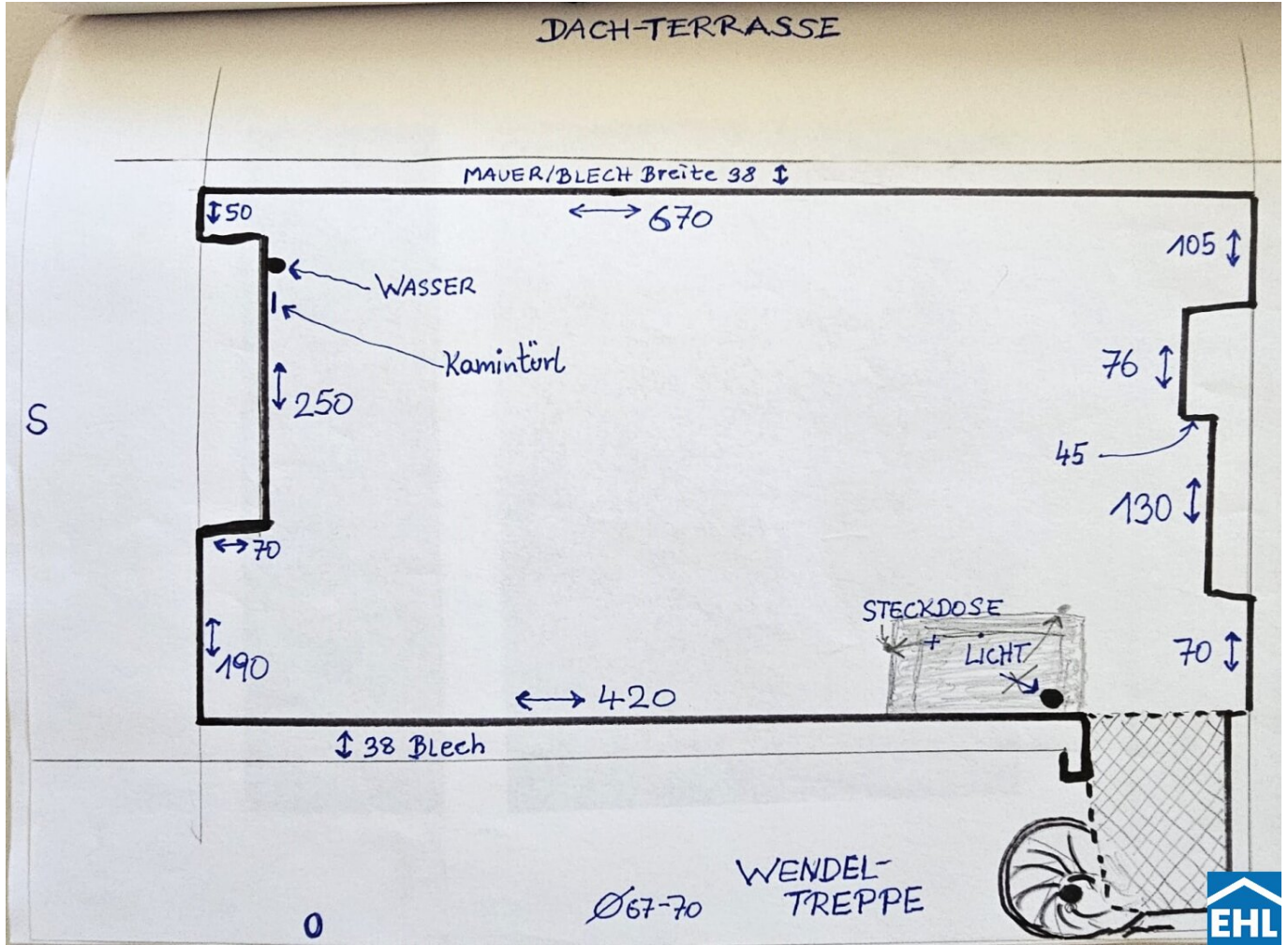












Objektbeschreibung

Mehr Raum für Ihre Zukunft – stilvolle Maisonette auf zwei Ebenen

Diese außergewöhnliche Dachgeschoß-Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Auf rund 85,44 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Zuhause, das mit seiner Großzügigkeit, Helligkeit und beeindruckenden Freiflächen von insgesamt ca. 50,62 m² begeistert. Die im Jahr 2001 errichtete Wohnhausanlage präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand – ebenso wie die Wohnung selbst, die mit viel Liebe erhalten wurde.

Schon beim Eintreten spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Der Vorraum führt Sie in alle Bereiche der unteren Ebene: in die separate Küche, das einladende Wohnzimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Küche bietet nicht nur Funktionalität, sondern auch Potenzial – sie kann bei Bedarf zum Wohnbereich geöffnet werden und verwandelt sich so in eine moderne, kommunikative Wohnküche.

Das helle und freundliche Wohnzimmer bildet das Herzstück des Zuhauses. Hier spielt sich das Leben ab – ob entspannte Abende, gesellige Runden oder ruhige Momente für sich. Der direkte Zugang zur rund 17,43 m² großen Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen wunderbaren Rückzugsort für sonnige Stunden. Eine Klimaanlage sorgt dabei jederzeit für ein angenehmes Raumklima.

Über eine elegante Stiege gelangen Sie in die obere Ebene – ein privater Rückzugsbereich mit drei zentral begehbaren Zimmern, die vielseitig genutzt werden können: als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder inspirierendes Homeoffice. Das großzügige Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC lädt zum Entspannen ein und bietet Komfort im Alltag.

Ein ganz besonderes Highlight eröffnet sich von der Galerie aus: Über eine charmante Wendeltreppe gelangen Sie auf die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 33,19 m². Hier oben genießen Sie nicht nur Sonne und Ruhe, sondern auch ein Gefühl von Freiheit – ein Platz für laue Sommerabende, Frühstück im Freien oder einfach den Blick in die Weite.

Ein Kellerabteil mit ca. 4,5 m² sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus wird um € 22.000,- dazu erworben und rundet das Angebot komfortabel ab.

Diese Wohnung ist gemacht für Menschen, die mehr suchen als nur vier Wände. Für Familien, die Raum zum Leben brauchen. Für Paare, die Wohnen und Arbeiten stilvoll verbinden möchten. Und für alle, die Freiflächen, Licht und eine besondere Wohnqualität zu schätzen wissen. Auch für Anleger bietet diese Immobilie durch ihre attraktive Aufteilung und Lage eine interessante Perspektive.

Lage – ruhig, grün und dennoch bestens angebunden

In Wiener Neudorf genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadt und Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie zahlreiche Freizeitangebote. Die Nähe zu Wien sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen den Standort ideal für Pendler. Gleichzeitig lädt das nahegelegene Erholungsgebiet rund um den Anninger zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. An warmen Tagen locken die umliegenden Badeteiche – perfekte Orte zum Abschalten, Sonnen und Erfrischen. Radwege, Spielmöglichkeiten für Kinder, Golfplätze sowie vielfältige Freizeitangebote in der näheren Umgebung sorgen für Abwechslung im Alltag.

Neben der Nähe zur Natur überzeugt die Lage auch durch ihr vielfältiges kulinarisches Angebot. In der Umgebung finden sich zahlreiche gemütliche Lokale, traditionelle Gasthäuser und typische Heurige, die zum Verweilen einladen. Gerade die Heurigenkultur der Region verleiht dem Alltag eine besondere Note – laue Abende bei regionalen Spezialitäten und einem guten Glas Wein werden hier schnell zur lieb gewonnenen Gewohnheit.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Cafés, Restaurants und unkomplizierte Einkehrmöglichkeiten für jeden Anlass – ob entspanntes Frühstück, Mittagspause oder ein genussvoller Abend mit Familie und Freunden.

Hier verbindet sich urbaner Komfort mit echter Lebensqualität – ein Zuhause, das man nicht nur bewohnt, sondern erlebt.

3% Kundenprovision

Beziehbar nach Vereinbarung

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 <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen



Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.