

BARRIEREFREIE DG-MAISONETTE mit XXL-TERRASSE und DACHGARTEN in TOPLAGE



Objektnummer: 960/75116

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

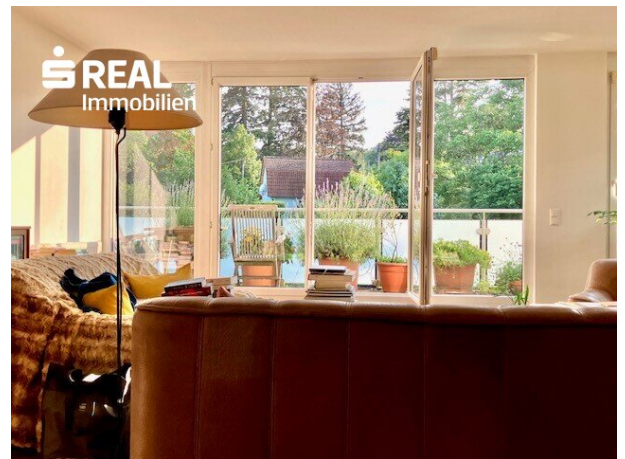
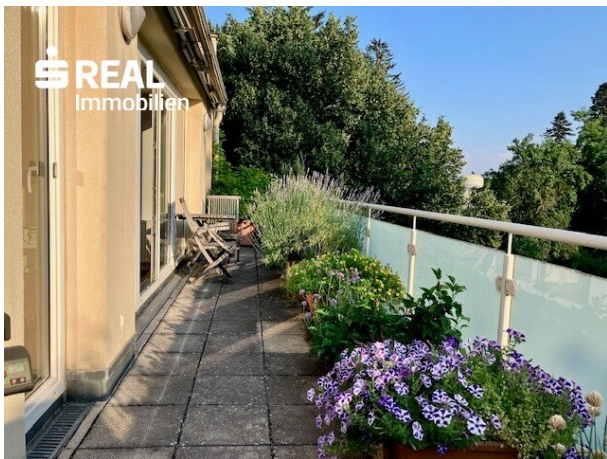
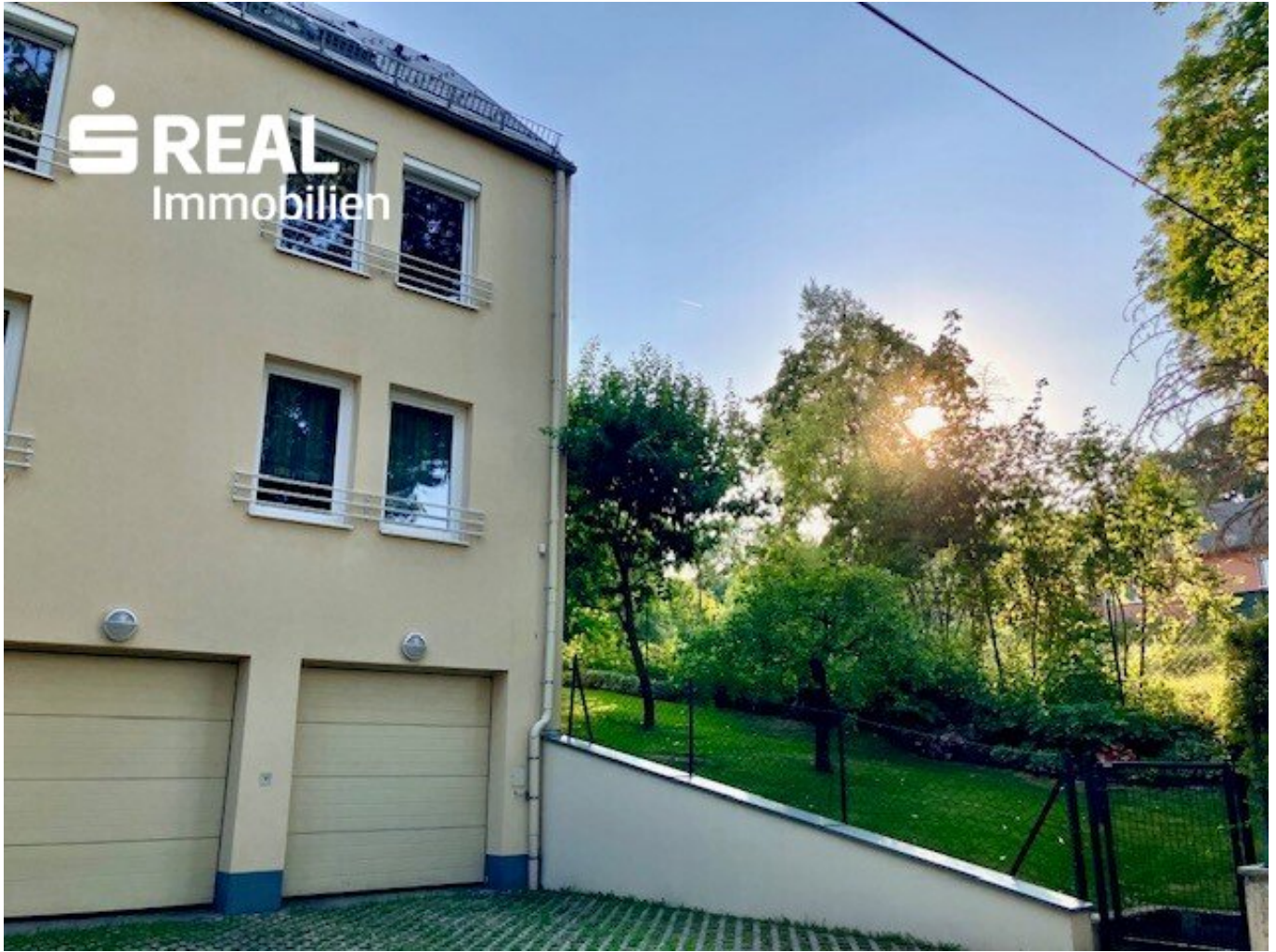
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	191,02 m ²
Nutzfläche:	344,33 m ²
Gesamtfläche:	344,33 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	629,64 €
USt.:	62,96 €
Provisionsangabe:	

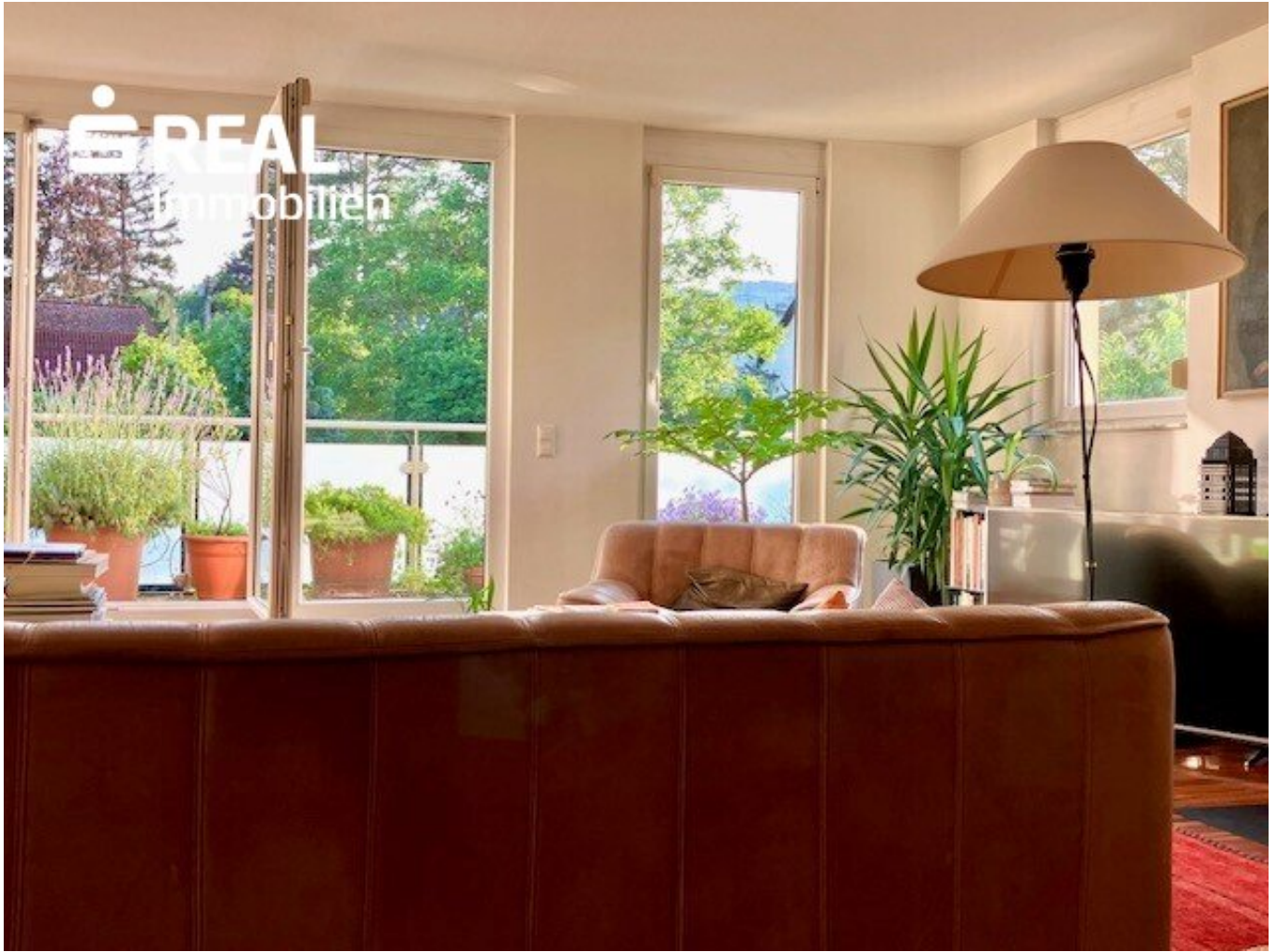
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

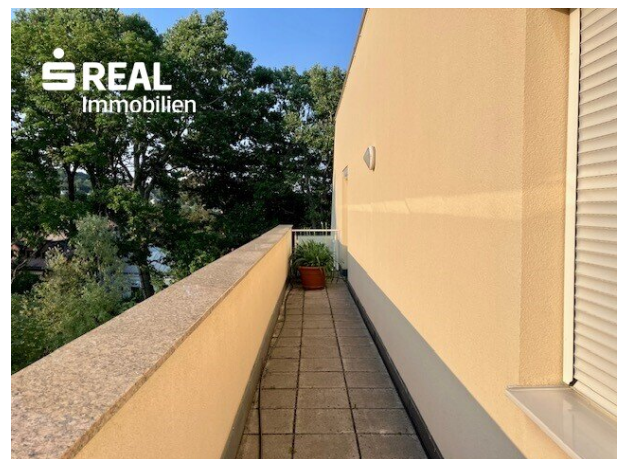
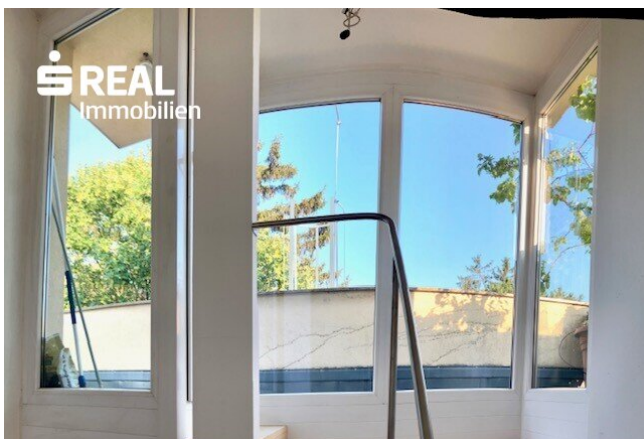
Ihr Ansprechpartner

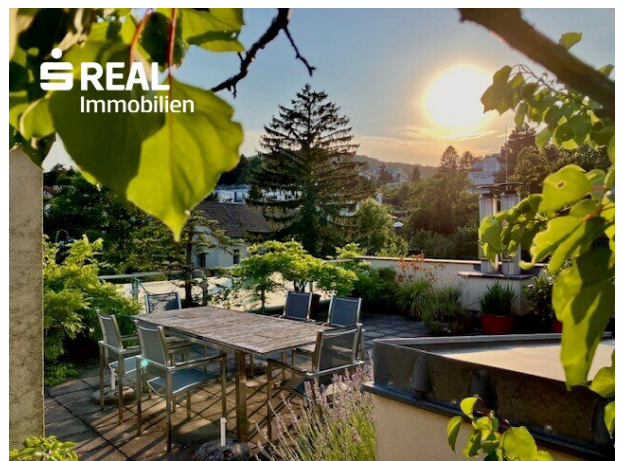


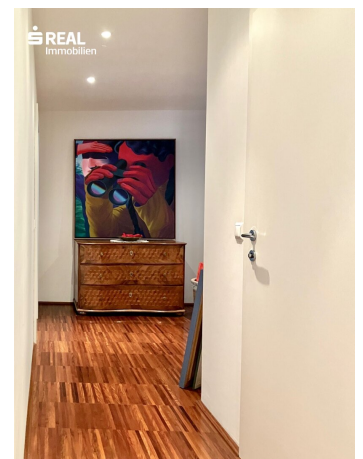
DI (FH) Andreas Kolar





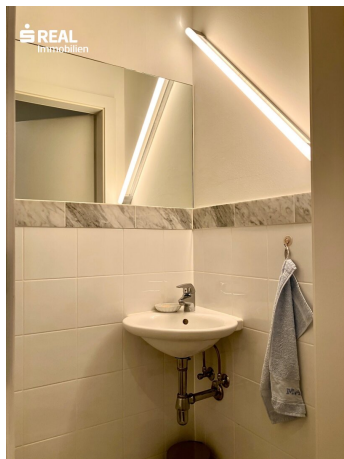


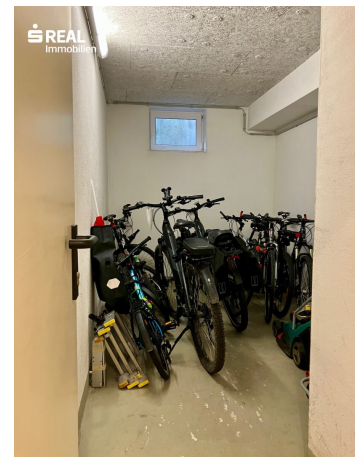






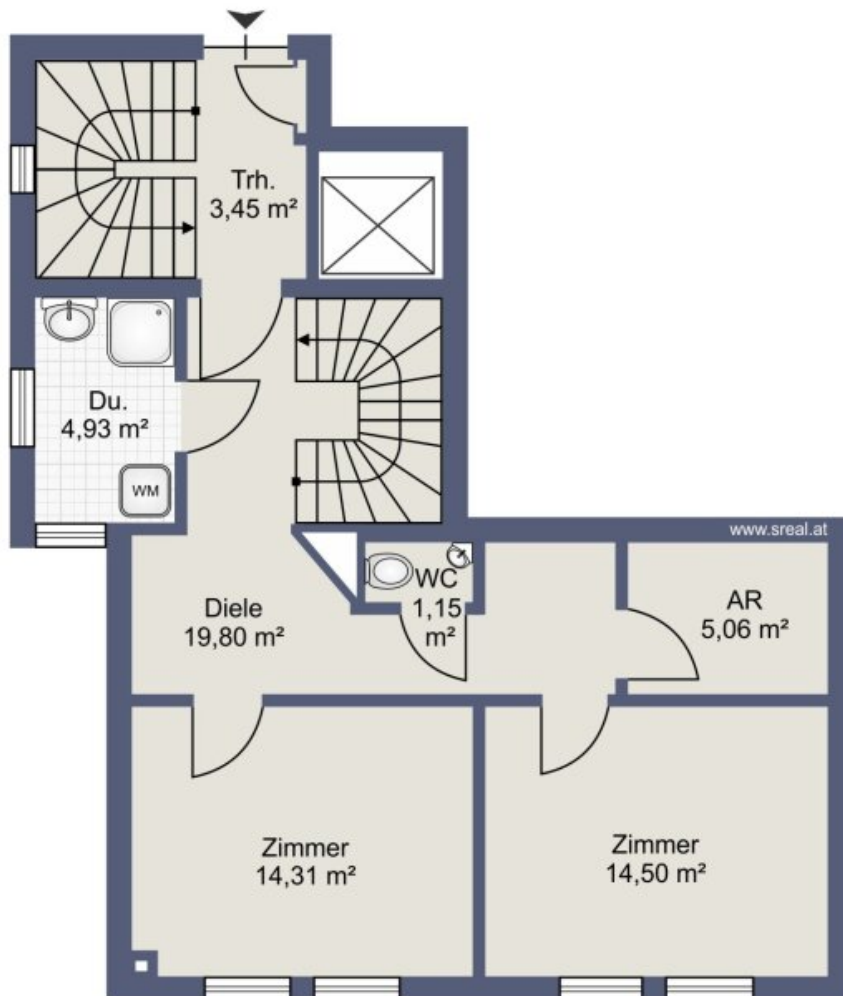




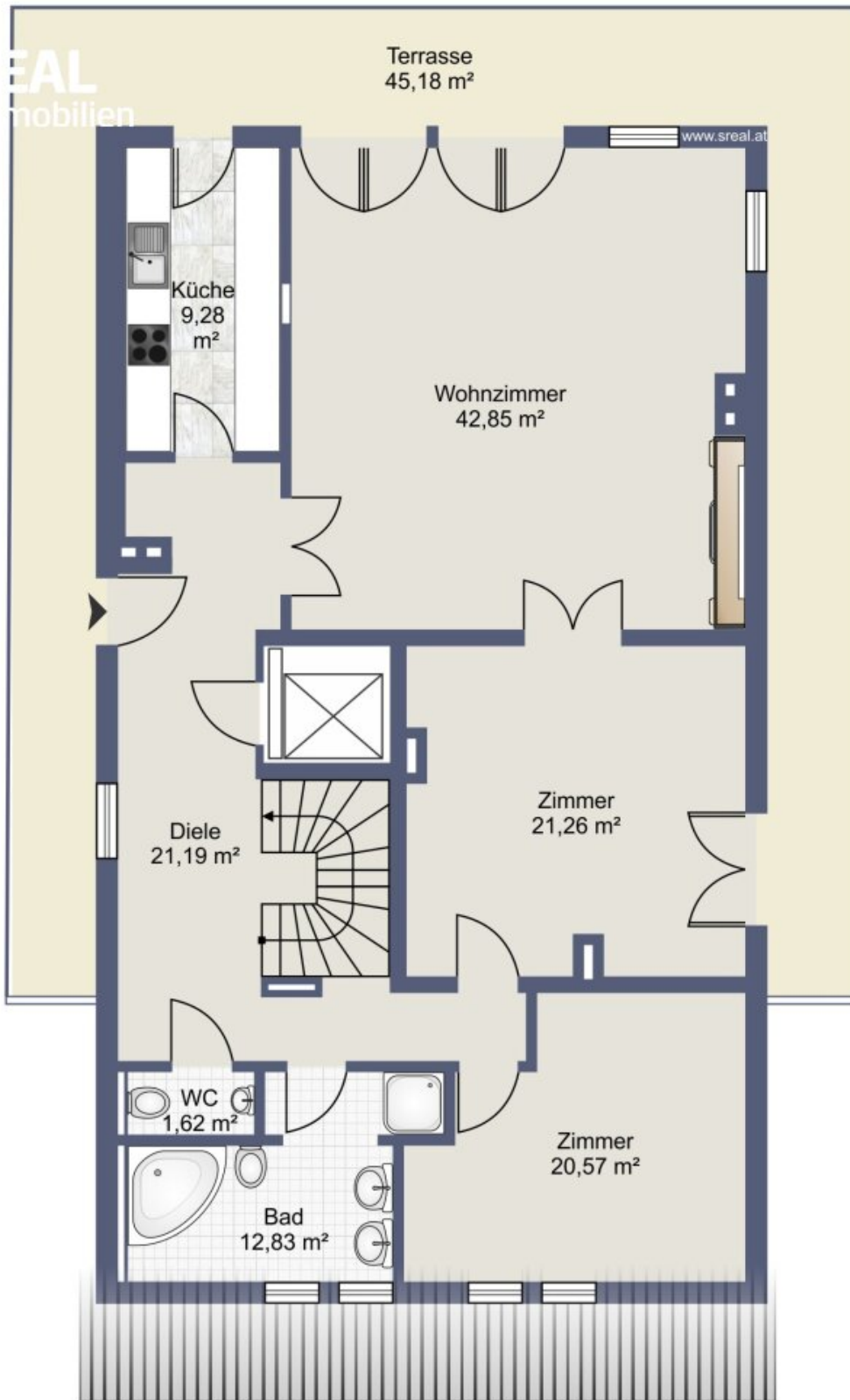




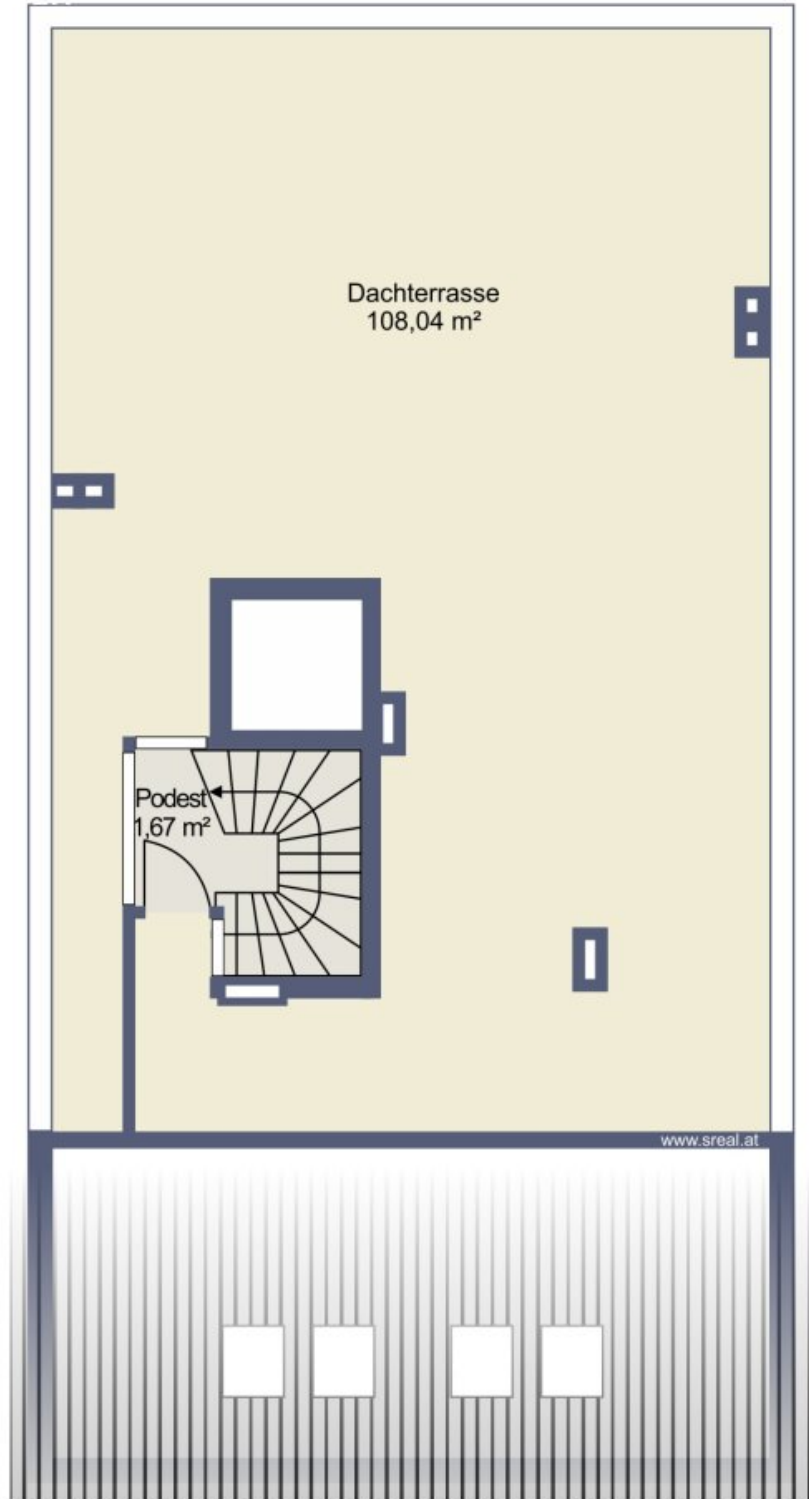




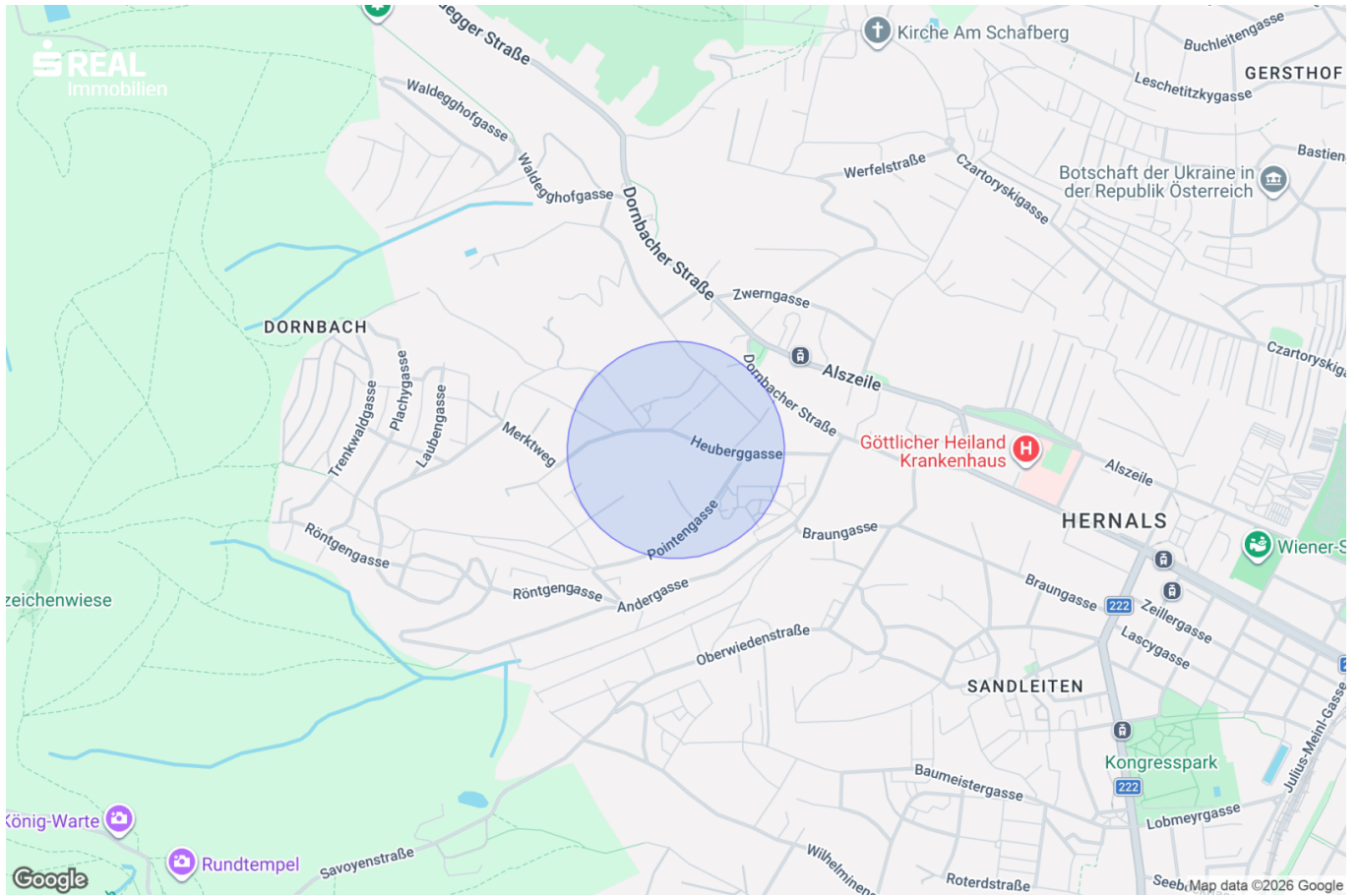
Skizze



Skizze 1



Skizze 2



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Verkauft wird eine helle, freundliche, barrierefreie 5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Dachgarten, sowie Garage und zusätzlichem KfZ-Stellplatz in einer der elitärsten Lagen Wiens am Heuberg.

Die für Erholungssuchende und Sportler gleichermaßen ideale Lage in einer Sackgasse verspricht ein gehobenes Wohngefühl und ein auf Anrainer und deren Gäste beschränktes limitiertes Verkehrsaufkommen.

Das Haus liegt, umgeben von einem der EG Wohnung zugeordneten, sehr schönen und gepflegten Garten.

Die auf 3 Ebenen aufgeteilte, teilklimatisierte Wohnung hat eine ganz tolle Raumaufteilung und bietet von allen Räumen einen Zugang zur Terrasse, von der aus Sie einen tollen Blick genießen können.

Das Highlight ist sicherlich die mehr als großzügige Dachterrasse, die auch einen grandiosen Fernblick ermöglicht.

Eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage sichern einen bequemen Zugang zum Stiegenhaus und barrierefreien Zugang zum Personenaufzug mit Penthouse-Steuerung, mit der Sie Gäste exklusiv in Ihre Wohnung holen können.

Raumaufteilung

Die Maisonette-Wohnung ist auf 3 Ebenen aufgeteilt:

EG

- Eingangsbereich
- 2 Schlafräume
- Bad mit WT und Dusche
- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum

1. STOCK

- Empfangsbereich (Zugang vom direkt in die Wohnung führenden Aufzug)
- Wohnsalon
- 2 Schlafräume
- Küche inkl. aller Geräte
- Bad mit Waschtisch, Wanne und Dusche
- WC

Von allen Räumen ist ein direkter Zugang zur umlaufenden Terrasse möglich!

Somit kann auch von der Küche aus direkt auf der Terrasse serviert werden.

OG

- Aufstieg zum Dachgarten
- Dachgarten mit 108,04 m²

Wasseranschluss und Stromanschluss vorhanden.

Ausstattung

Ein Personenaufzug führt vom Eingang oder der Garage barrierefrei direkt in die Wohnung.

Die Wohnung ist mit schönen, geradlinig verlegten Echtholz-Parkettböden ausgestattet.

In der Küche sind hochwertige Fliesen, im Badezimmer Marmor verlegt.

Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten, alle Räume mit großen, mehrfachverglasten Fenstern und Türen mit entsprechenden Beschattungssystemen, die Terrasse mit einer elektrisch betriebenen Markise versehen.

Das Bad im 1. Stock verfügt über einen Doppelwaschtisch mit großformatigem Spiegel, eine schöne Eckbadewanne und eine zusätzliche Dusche. Das Bad im EG verfügt über einen Waschtisch, eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Eine Toilette mit Handwaschbecken befindet sich sowohl im EG als auch im 1. Stock.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung über Raumthermostate. Im Wohnzimmer gibt es einen Kamin für feste Brennstoffe, der in der kalten Jahreszeit für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Das Wohnzimmer, das Speisezimmer sowie der Master-Bedroom sind klimatisiert.

Hier geht´s zum 360° Rundgang: [in Kürze verfügbar](#)

Lage und Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in bester Lage von Hernals am Heuberg in einer Sackgasse gelegen. Die Lage zeichnet sich durch eine elitäre Nachbarschaft und absolute Ruhelage mit einem grandiosen Fernblick aus.

Details

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben und kann frühestens mit dem 2. Quartal 2027 bezogen werden.

Konditionen

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Garage verrechnet.

Diese belaufen sich auf € 227,42 zzgl. 20% USt. für Heizung, € 43,95 zzgl. 10% Ust. für Warmwasser und € 44,73 zzgl. USt für die Garage.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen

Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

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.