

## RARITÄT – ein ungewöhnliches Ensemble: Charmante Maisonette mit Patio und Studio/Kleinwohnung und Garagenplatz



**Objektnummer: 960/75108**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	204,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,25 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	31,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	960.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	415,01 €
<b>USt.:</b>	42,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Kepka

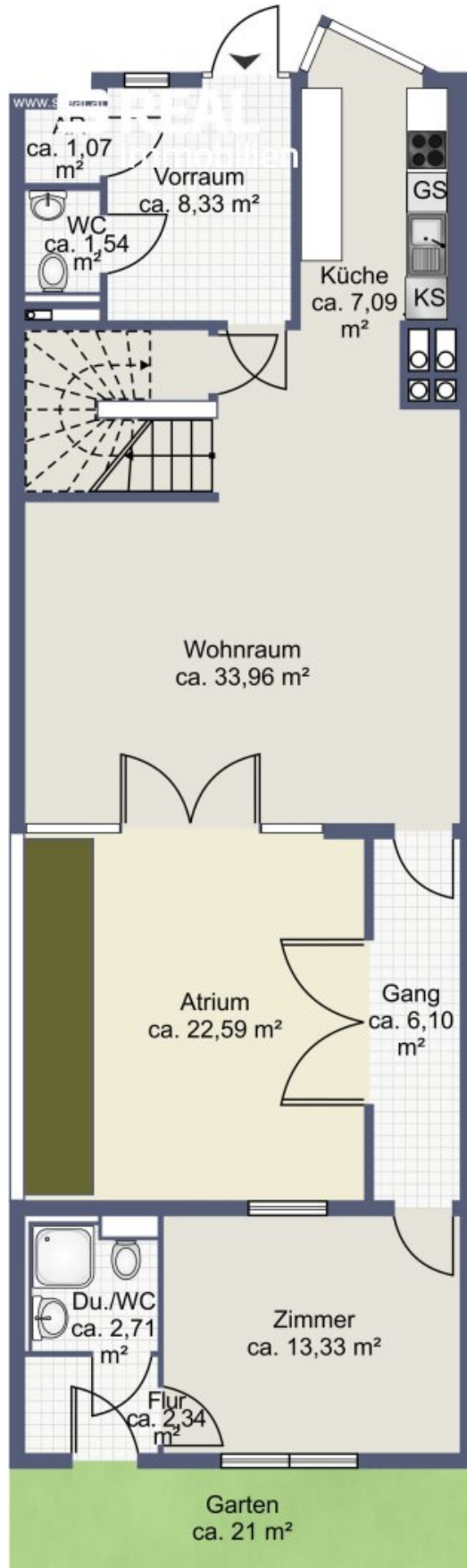




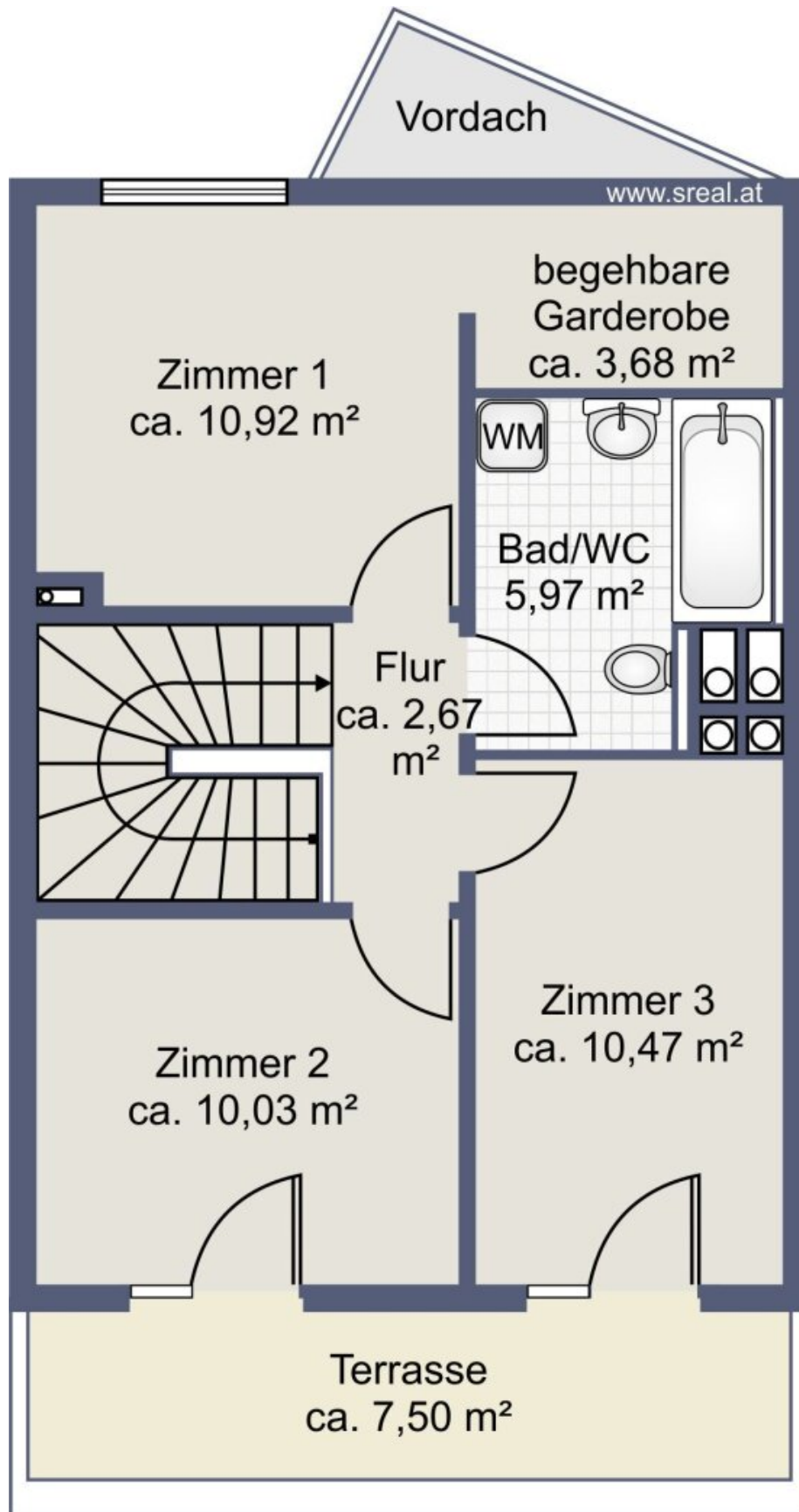




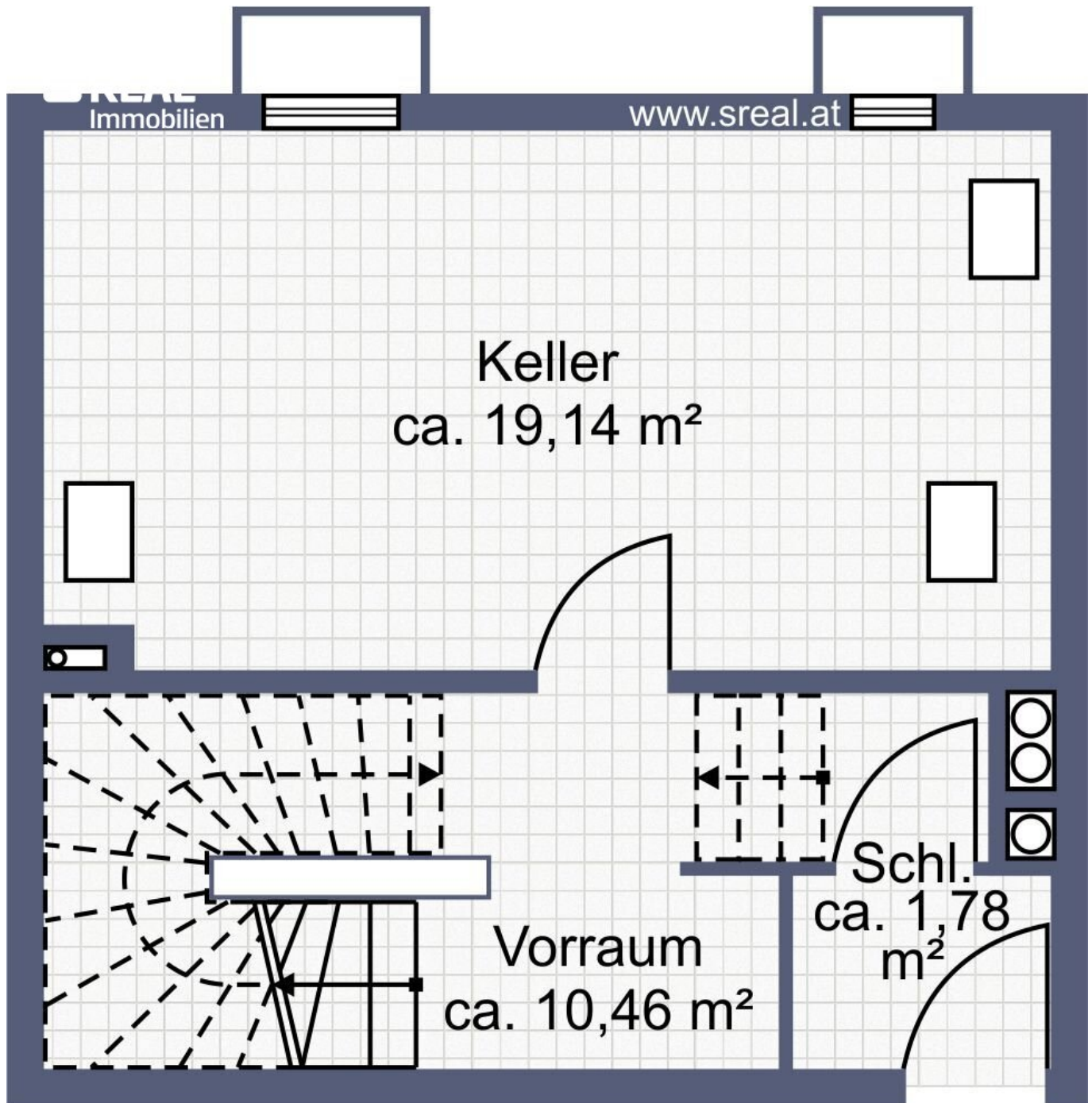




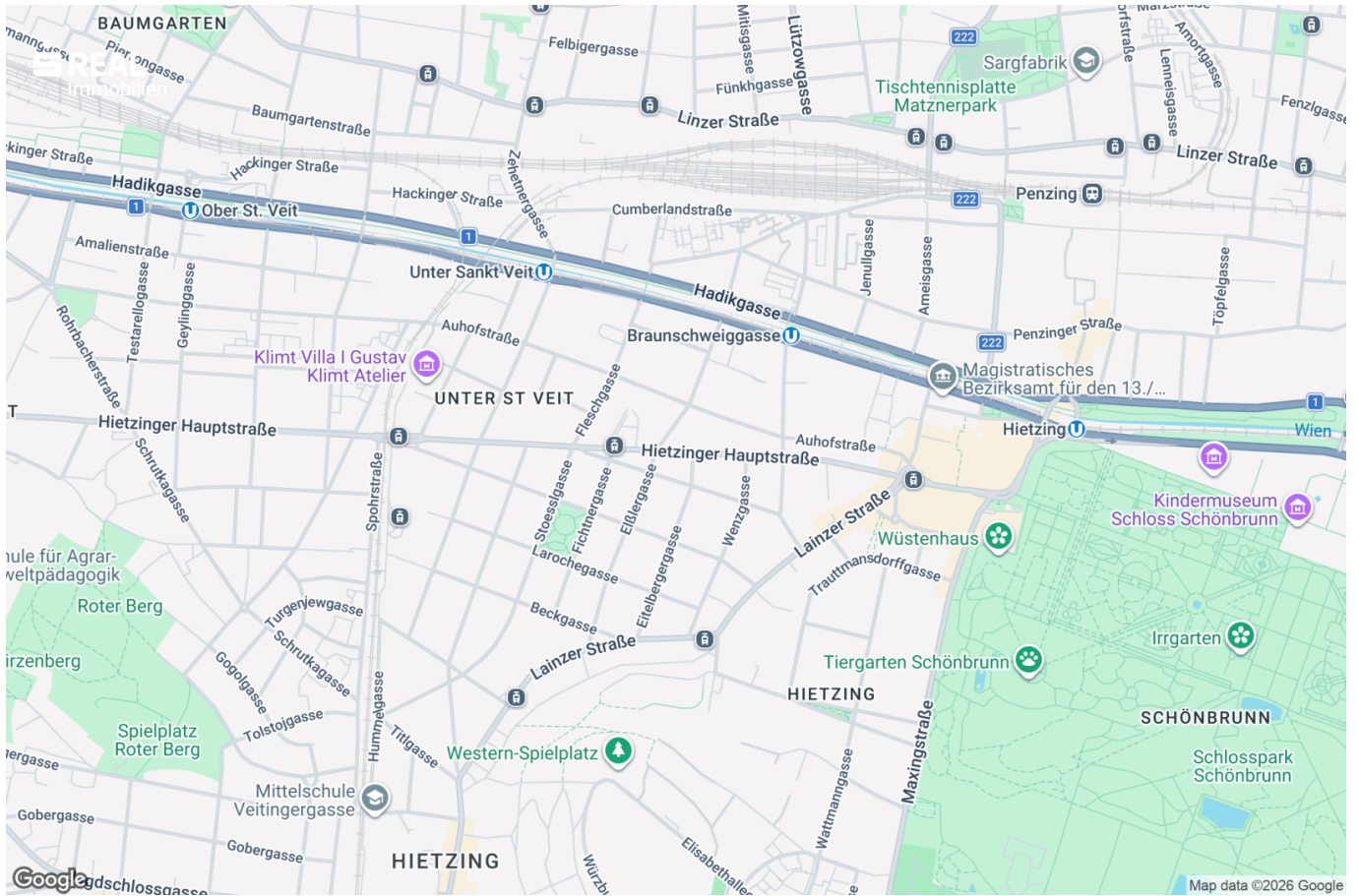
Skizze Erdgeschoss



Skizze 1.Obergeschoss



## Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3155250?accessKey=6a98>

In Unter St. Veit – nur wenige Gehminuten von der U4 entfernt – befindet sich diese sympathische Immobilie.

Sie ist Teil einer modernen Wohnanlage (Baujahr ca. 1998), vermittelt aber das Gefühl, in einem Haus zu wohnen.

Dieses ungewöhnliche Ensemble strahlt eine wunderbare Ruhe aus und ist das ideale Zuhause für eine Familie.

Die Maisonette und das Studio sind um einen innenliegenden Hof/Patio angeordnet und durch einen wintergartenartigen Gang miteinander verbunden.

**Maisonette und Studio verfügen jeweils über einen eigenen Eingang.** Somit bieten sich für das Studio verschiedenste Arten der Nutzung an: Büro, Praxis, Gäste-Wohnung etc.

### Die Maisonette

- ca. 41 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit offener Küche
- ca. 22 m<sup>2</sup> großer Innenhof/Patio
- Vorzimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum
- 3 Zimmer (ca. 10, ca. 10,5 und ca. 15 m<sup>2</sup>), aufgrund einer Zusammenlegung aktuell aber nur 2 Zimmer (ca. 20 und ca. 15 m<sup>2</sup>)
- ein großes Badezimmer mit Wanne und WC

- ein sonniger Balkon

### Das Studio

- ein Zimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC
- ein kleiner Vorraum
- ein ca. 21 m<sup>2</sup> großer Vorgarten

Im Kellergeschoß befindet sich ein **ca. 19 m<sup>2</sup> (!) großer Stauraum** sowie der **direkte** Zugang zur Garage.

Geheizt wird mit einer Gastherme, die sich im Keller befindet.

Die Zimmer sind mit Parkettboden ausgelegt.

Moderne Außenjalousien (teilweise elektrisch) und Markisen schützen bei Sonnenschein.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich sowohl im Keller als auch im Badezimmer.

**Ein schöner Garagenplatz** ist der Wohnung zugeordnet und **muss um zusätzliche € 35.000,-- erworben werden.**

Die monatliche Vorschreibung für Wohnung und Garage beläuft sich derzeit auf € 641,30 und beinhaltet die Betriebskosten sowie die Rücklagen.

Sie suchen ein besonderes Zuhause mit perfekter öffentlicher Anbindung? Dann sehen Sie sich dieses schöne Ensemble unbedingt an.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

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.