

**Exklusive 3-Zimmer-Maisonette im Dachgeschoss | Balkon  
| U-Bahn-Nähe | Weitblick**



**Objektnummer: 22459**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helene-Thimig-Weg 3
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	549.990,00 €
Betriebskosten:	160,91 €
USt.:	19,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

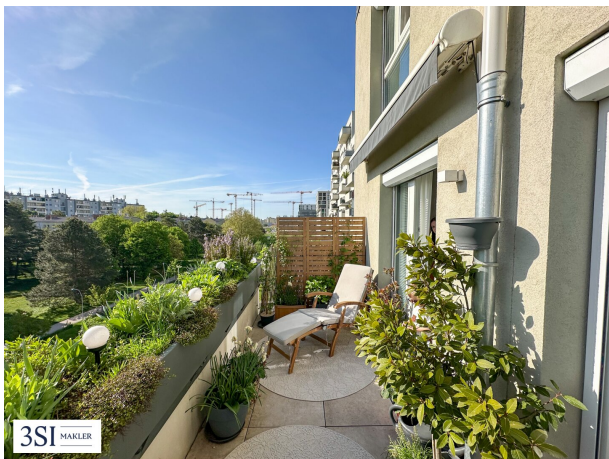
## Ihr Ansprechpartner

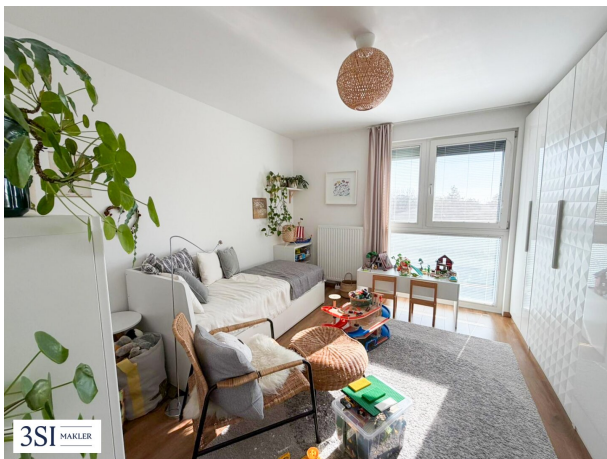


**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7





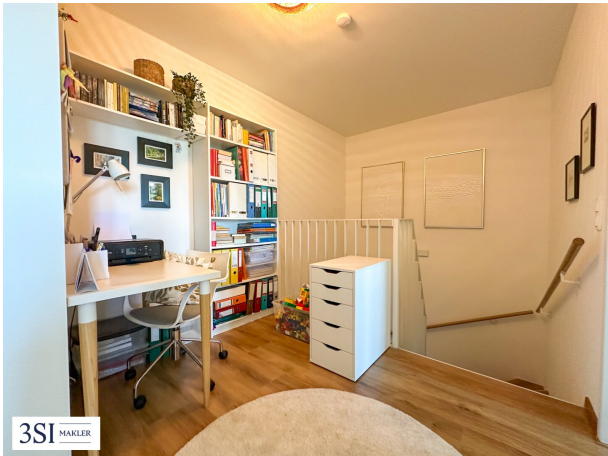




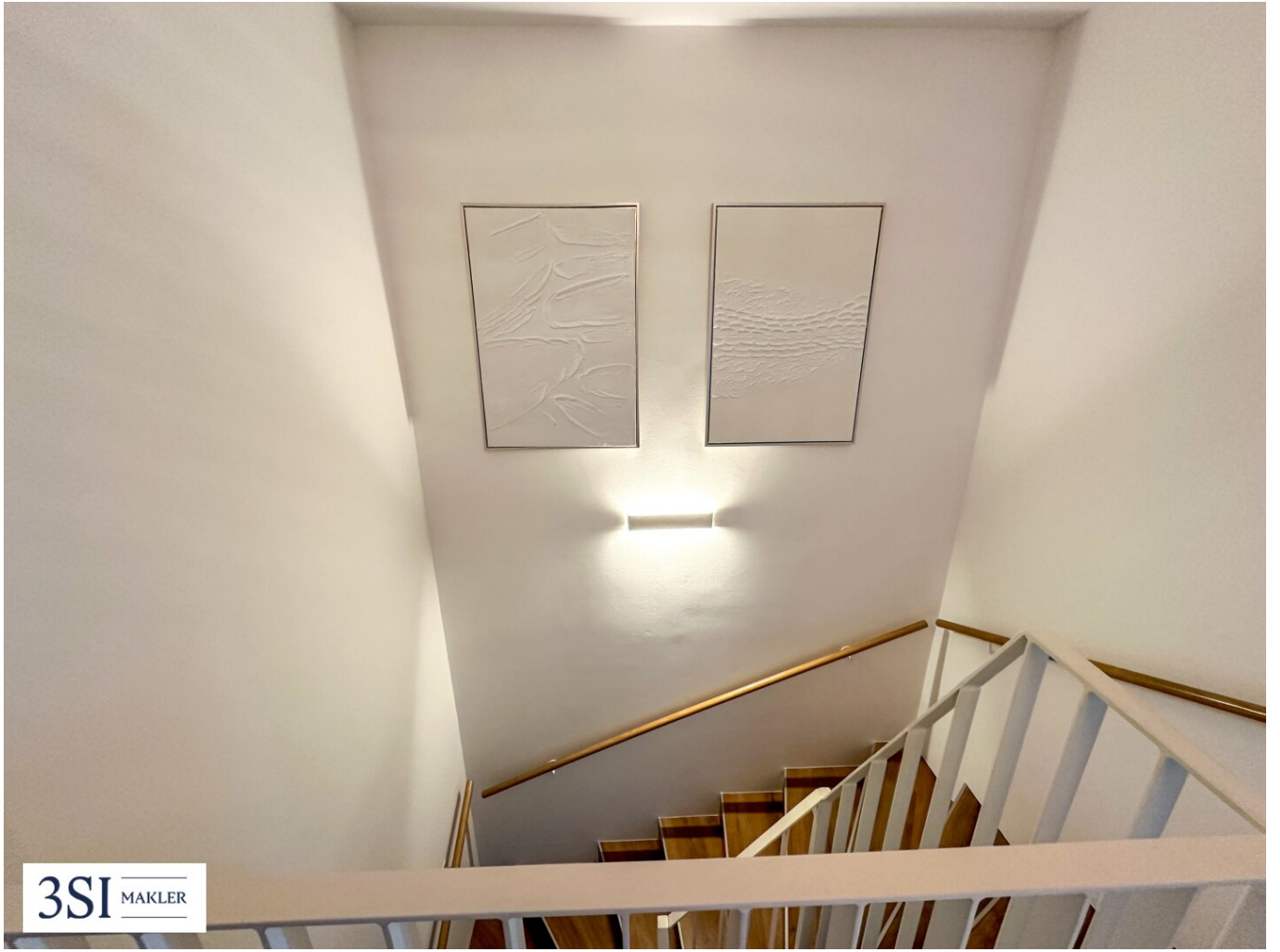
3SI MAKLER

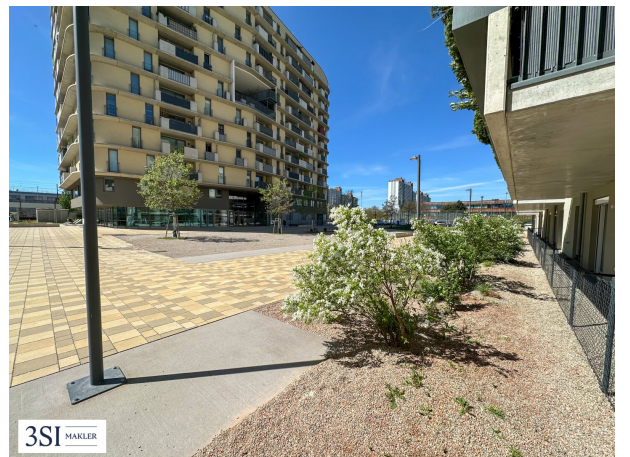


3SI MAKLER



3SI MAKLER

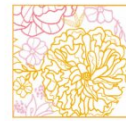








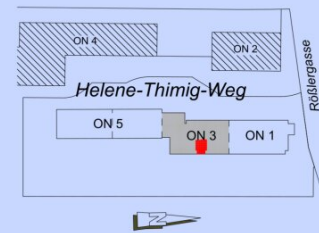
**3SI** MAKLER



Mischek's  
ORANGERIE

Erlaaer Flur  
1230 Wien, Helene-Thimig-Weg 3

GESCHOSS: 4+5.OG  
TÜR: 21  
TYP: C  
GEFÖRDERTES EIGENTUM

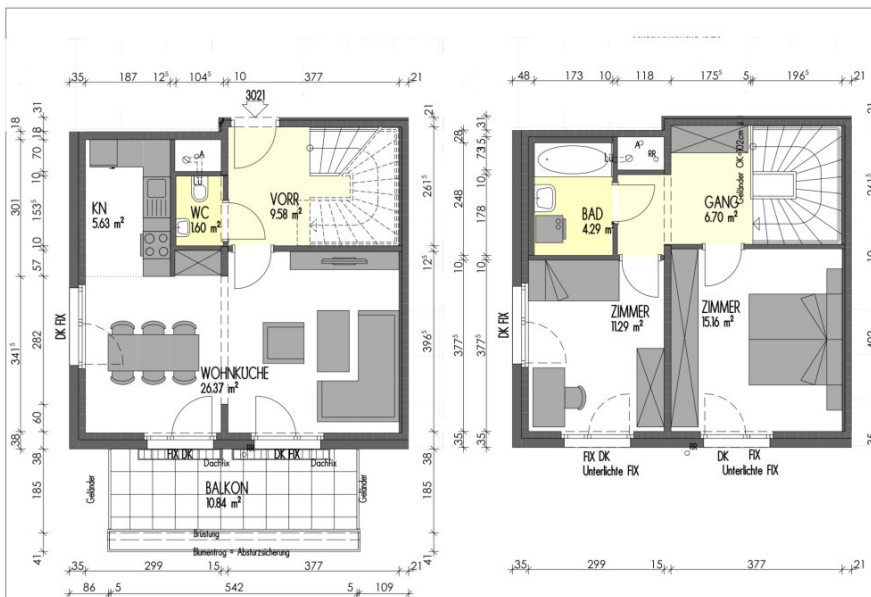


### 3 ZIMMER WOHNUNG

Einrichtungsvorschlag nicht Vertragsgrundlage  
Strichliert dargestellte Sanitärgegenstände  
sind ein Vorschlag (Leitungen nicht vorgerichtet)  
Gelb markierte Flächen ev. geringere Raumhöhe



Man lebt nur einmal. » Mischek



4.OG

5.OG

Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m



	3021
WOHNFL	80.62 m <sup>2</sup>
GESAMT	80.62 m <sup>2</sup>
BALKON	10.84 m <sup>2</sup>

#### BAUTRÄGER:

Wiener Heim Wohnbau GesmbH  
1030 Wien, Ungargasse 64-66/Stiege 4  
Tel.: 01/360 70 0, Internet: www.mischek.at

#### ARCHITEKTEN:

StudioVlay Streeruwitz ZT-GmbH  
Nerma Linsberger ZT GmbH

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## **Design trifft Lebensqualität – Maisonette mit Weitblick in Grünruhelage des 23. Bezirks**

Diese exklusive Maisonette-Wohnung im familienfreundlichen Wohngebiet Alterlaa verbindet modernes Wohngefühl mit höchstem Komfort und beeindruckender Aussicht. In ruhiger Lage am Helene-Thimig-Weg 3 im 23. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein hochwertiger Neubau mit zeitgemäßer Architektur und durchdachtem Raumkonzept. Die außergewöhnliche Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Hauses und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Die stilvolle 3-Zimmer-Maisonette überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnambiente und einer intelligenten Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche, der durch große Fensterflächen ein angenehmes Raumgefühl schafft und Innen- sowie Außenbereich harmonisch miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist der ostseitig ausgerichtete Balkon mit rund 11 m<sup>2</sup> Fläche. Hier genießen Sie einen herrlichen Weitblick über die grüne Umgebung von Alterlaa und schaffen sich einen exklusiven Rückzugsort im Freien.

Hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und ein stilvolles Design machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv. Die zweite Wohnebene bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphäre – ideal als persönlicher Rückzugsbereich mit Schlafzimmern und vielseitig nutzbarer Galerie.

Die Lage punktet mit ausgezeichneter Infrastruktur, optimaler öffentlicher Anbindung sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf die Vorzüge urbanen Lebens verzichten zu müssen. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge an der Liesing oder Radausflüge mit der Familie in den nahe gelegenen Wienerwald, nach Schönbrunn oder in die inneren Bezirke Wiens.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird unmöbliert übergeben. Nach Vereinbarung können Möbel gegen Ablöse übernommen werden.

## **Wohnungsaufteilung**

### **1. Ebene**

- Geräumiges Vorzimmer mit maßangefertigten Tischlermöbel
- Gäste-WC

- Großzügige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>)

## **2. Ebene**

- Galerie
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Toilette, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

## **Highlights der Immobilie**

- Exklusive Wohnlage im beliebten 23. Bezirk
- Nur wenige Gehminuten zur U6-Station Alterlaa
- Moderne Architektur im hochwertigen Marktsegment
- Dachgeschoss-Maisonette ohne Dachschrägen
- Großer Balkon mit traumhaftem Weitblick
- Hochwertige Ausstattung und edles Feinsteinzeug im Badezimmer
- Gemeinschaftsterrassen, Aufenthaltsräume und Sauna zur Mitbenutzung

- Attraktive Wohngegend mit hoher Wertbeständigkeit

## **Lage & Infrastruktur**

- Beliebte Wohnlage in Alterlaa mit hervorragender Lebensqualität
- Supermärkte, Bäckereien und Gastronomie bequem erreichbar
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Nähe
- Perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Infrastruktur

Diese Wohnlage zählt zu den gefragtesten Gegenden im Süden Wiens und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen sowie nachhaltige Wertentwicklung.

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet.

Ein Kfz-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden. Kaufpreis Stellplatz: EUR 25.000,00.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <525m

Klinik <675m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <225m  
Universität <4.125m  
Höhere Schule <3.475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <400m  
Post <375m  
Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <275m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <2.025m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap