

## **Loftartige Maisonette-Traumwohnung mit Terrasse und Balkon**



**Objektnummer: 763**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Wohnung - Maisonette           |
| <b>Land:</b>            | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 1170 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>         | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 137,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                              |
| <b>Bäder:</b>           | 2                              |
| <b>WC:</b>              | 2                              |
| <b>Balkone:</b>         | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 890.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner

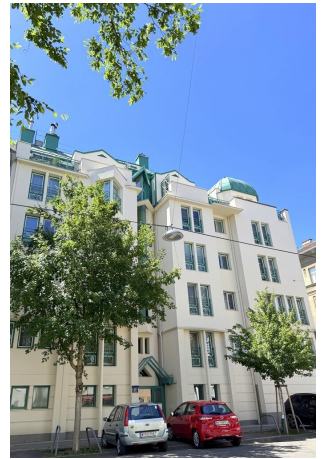


### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

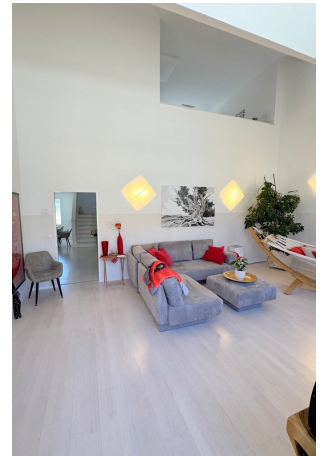
T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84  
F +43 2231 61293

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









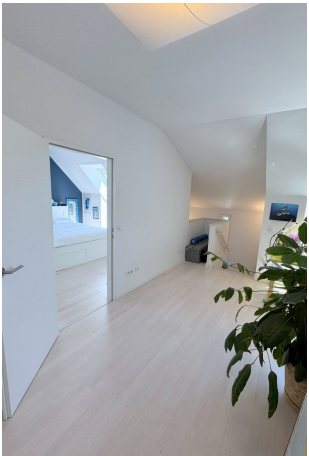












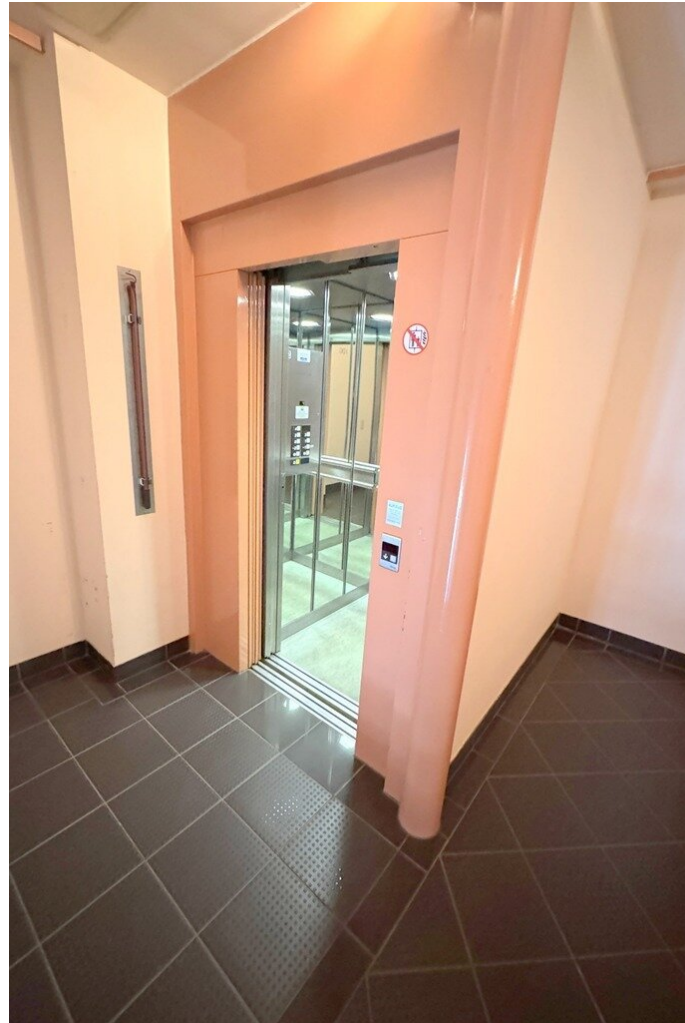












Hauseigene Sauna



Hauseigener Gemeinschafts-/Partyraum



## EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

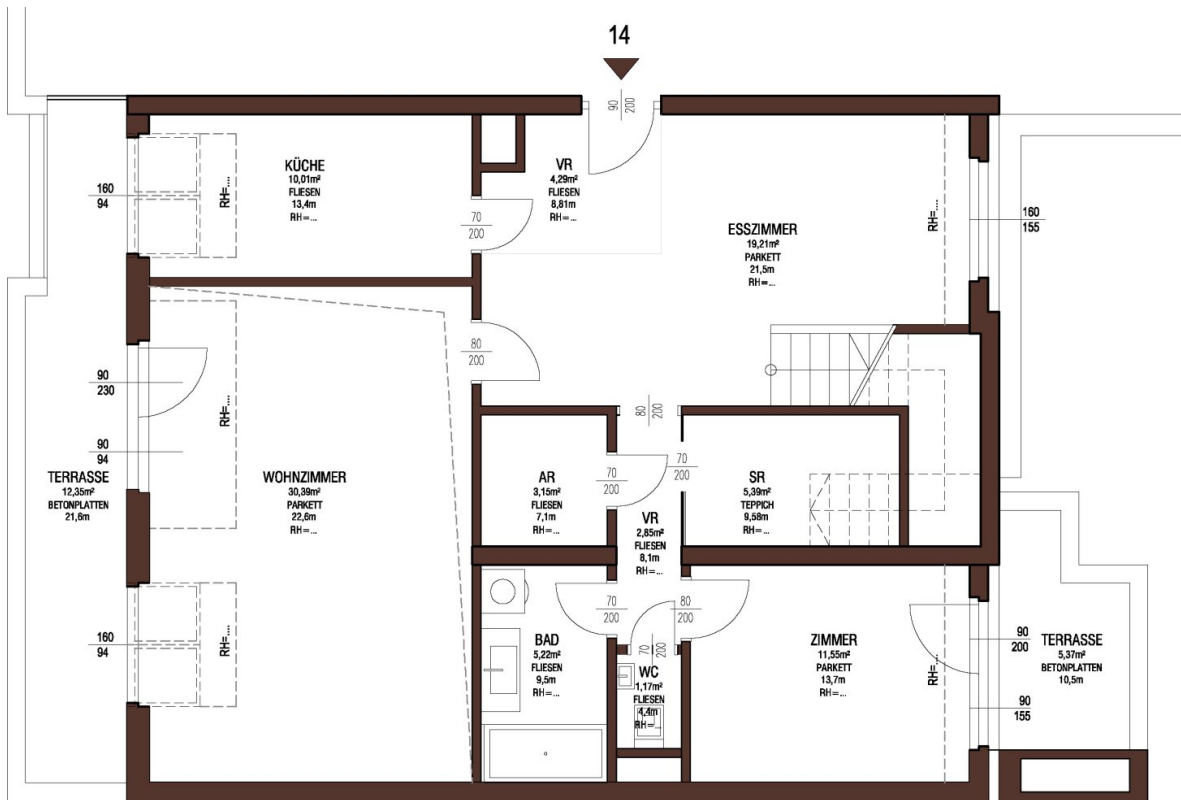
„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

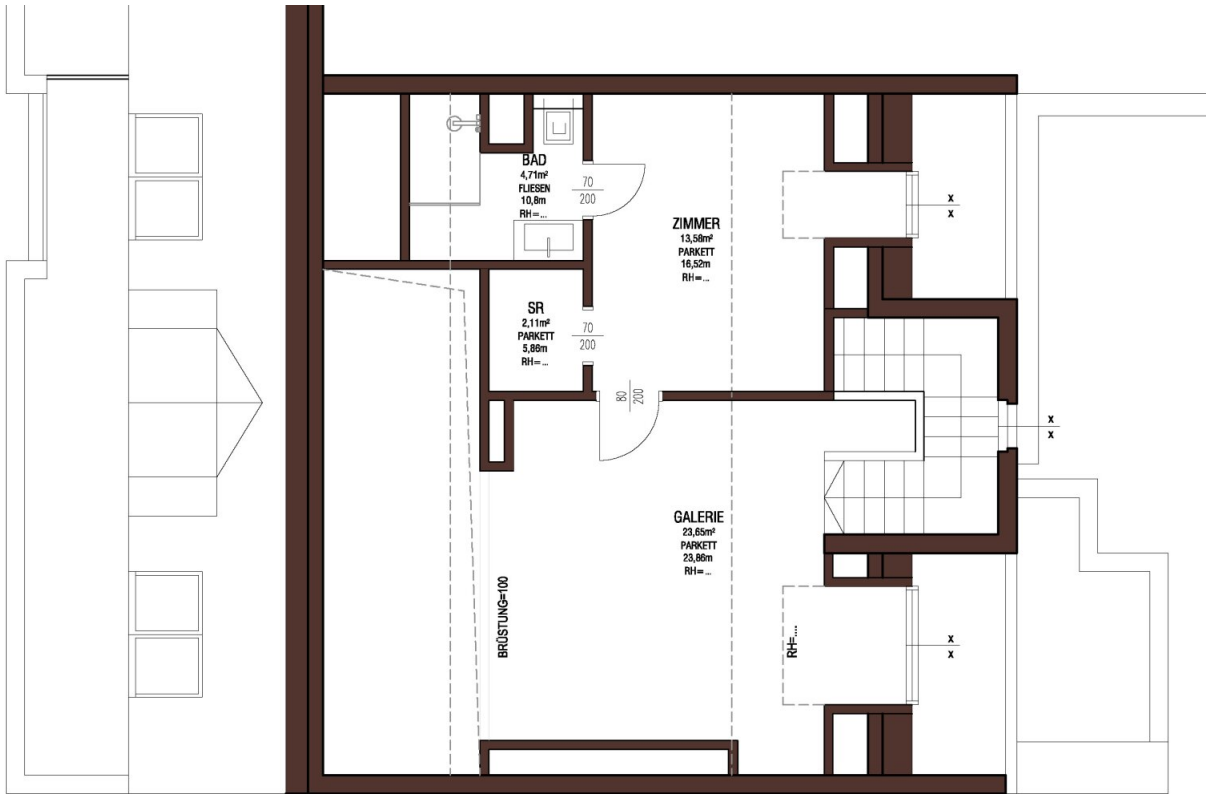
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

[www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)







# Objektbeschreibung

**1170 Wien**

**Zeillergasse 29**

**Neuwertiger Maisonette-Wohntraum mit loftartigem Wohnzimmer und Galerie sowie Terrasse und Balkon**

**BJ 1985 – modernisiert und wärmegeklämmt - HWB 66**

Letztstock mit Lift

**Ca. 137m<sup>2</sup> hochwertige Wohnflächen aufgeteilt auf zwei Ebenen plus ca. 12m<sup>2</sup> West-Balkon und ca. 6m<sup>2</sup> Ost-Terrasse**

Eingangsgeschoß: Offenes Entrée mit Garderobe, Essplatz und Zugang zu Küche, Wohnzimmer, Gang und Treppenaufgang, hochwertige DAN-Küche, loft-artiges Wohnzimmer mit Ausgang auf den großzügigen West-Balkon, Gang, Zimmer mit Zugang zur Ost-Terrasse, Badezimmer mit Whirlpool-Wanne, Toilette extra, geräumiger Schrankraum, Abstellraum

Obergeschoß: 24 m<sup>2</sup> großer Galerieraum, Schlafzimmer mit Zugang zu Schrankraum und zweitem Badezimmer mit Dusche und Toilette

Großzügiger, absolut trockener Kellerraum mit Kippfenster

Heizung und Warmwasser mit Gas (Vaillant-Therme aus 2011)

Gemeinschafts- bzw. Allgemeinflächen: Sauna, Hobbyraum, Waschküche, Fahrradraum, Partyraum, kleiner Garten



## Highlights:

- **Offener und heller Grundriss mit Wohnzimmer und Galeriezimmer vereint zu einer loftartigen Einheit mit viel Freiraum**
- **neuwertige, sehr gepflegte Wohnflächen mit umfangreicher Deluxe-Ausstattung**
- **viel Ruhe und Privatsphäre dank straßenabgewandter Lage der (Schlaf-) Zimmer, Lage im obersten Stockwerk und uneinsichtigen Fensterfronten**
- **zwei wunderbare Freiflächen für jeden Wunsch an Sonnen- oder Schattenstunden**
- **eleganter, verdeckter Stauraum dank Schrankräumen und Abstellraum**
- **günstige Betriebskosten (inkl. Rücklage ca. € 359 pro Monat)**
- **2021/2022 Komplettrenovierung der Wohnung:** Fenster und Balkontüren (Hrachowina, 3-fach Verglasung), Schlotterer Sonnen- und Blendschutz sowie Pollenschutzgitter für Fenster und Türen unten, Türen komplett und Schiebetüren (DANA), Parkett renoviert (Ahorn, weiß gebeizt und lackiert), Sanitärräume neuwertig
- **2008 Neue Dachschrägen-Fenster (Velux) inkl. Innenjalousien-Kombi (Verdunklung und Sonnenplissee), Sonnenschutzrollo**
- **Komplettküche (DAN) inkl. hochwertiger Geräte:** Kühl/Gefrierkombi, Backofen mit Mikrowellenfunktion, Geschirrspüler, Bora X Pure Kochfeld
- **Exzellente öffentliche Anbindung:** S-Bahn S45, Straßenbahnlinien 43, 2, 10 sowie Bus 44A
- **jegliche Infrastruktur in angenehmer Nähe:** Supermärkte, Einzelhandel, Apotheke, Einkaufszentrum Sandleitengasse, Krankenhaus, Ärzte, Schulen, Kindergärten...

- umfangreiche Freizeitstätten: Kongressbad, Sportstadion, Kongresspark, Gastronomie...

**...diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im obersten Stockwerk (mit Lift) vereint großzügiges Loft-Feeling mit absoluter Privatsphäre. Auf der perfekt durchdachten Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit einem beeindruckenden Galeriezimmer und vielen Extras, die das Leben hier besonders komfortabel machen...**

**Kaufpreis € 890.000,-**

Monatliche Kosten: ca. € 359,- inkl. Rücklage und BK

Rücklage Ende 2025 ca. € 160.000,-

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap