

**Moderne Architektur auf drei Ebenen: Repräsentative
Maisonette mit Dachgarten und Terrasse - Provisionsfrei!**



Helle Wohnküche

Objektnummer: 5998/668

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,07 m ²
Nutzfläche:	83,55 m ²
Gesamtfläche:	105,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,54 m ²
Kaufpreis:	368.860,00 €
Kaufpreis / m²:	3.485,40 €
Betriebskosten:	202,32 €
Heizkosten:	52,18 €
USt.:	28,65 €

Ihr Ansprechpartner



STEFAN VETTINGER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8 / 5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175

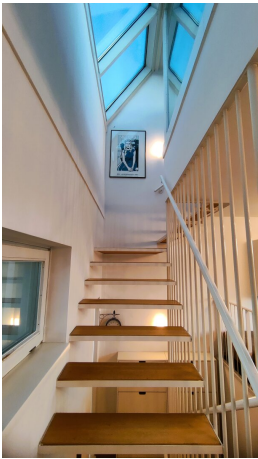
H +43 676 3536 777

Gerne stehe ich Ihnen für v
Verfügung.

gungstermin zur

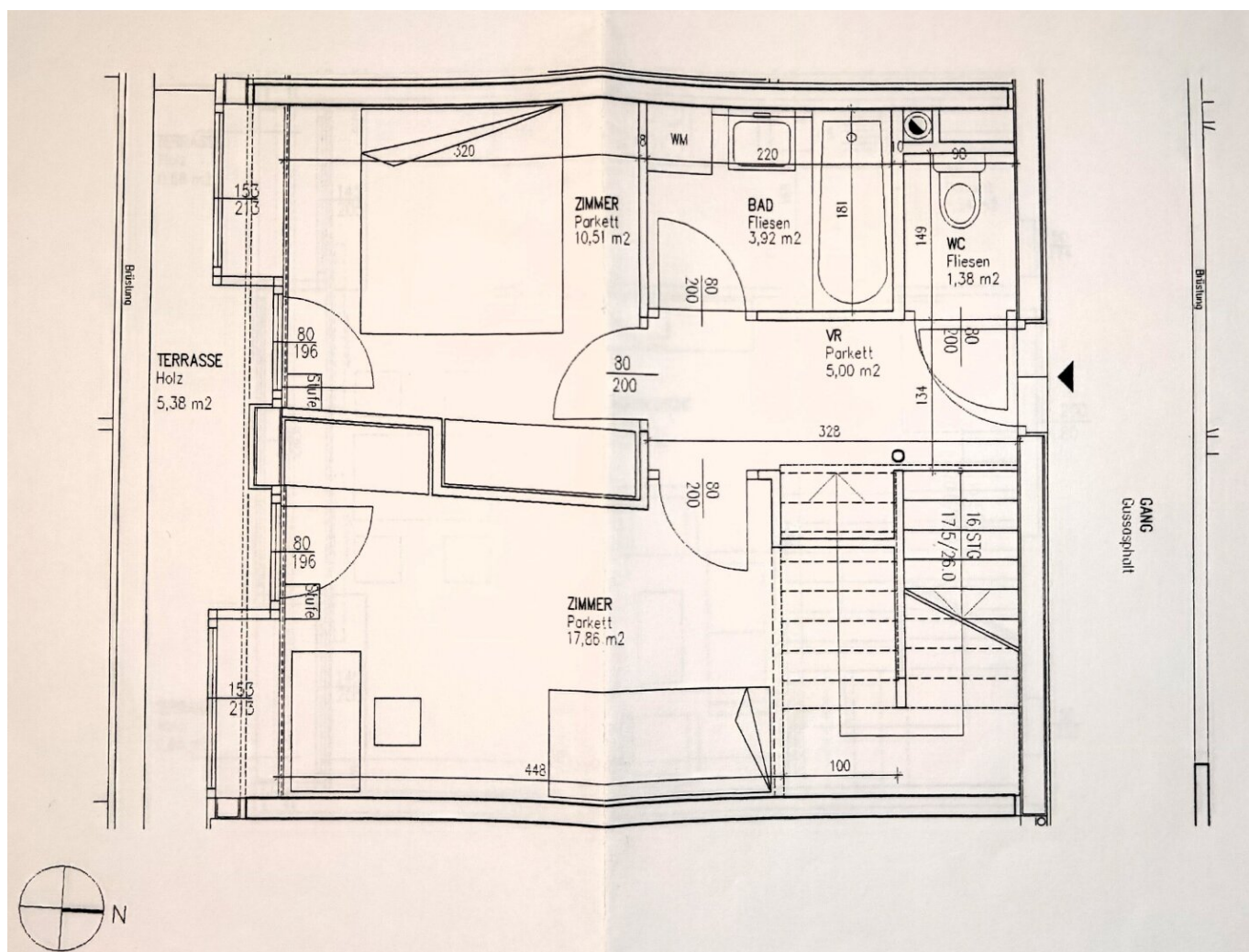


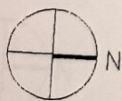
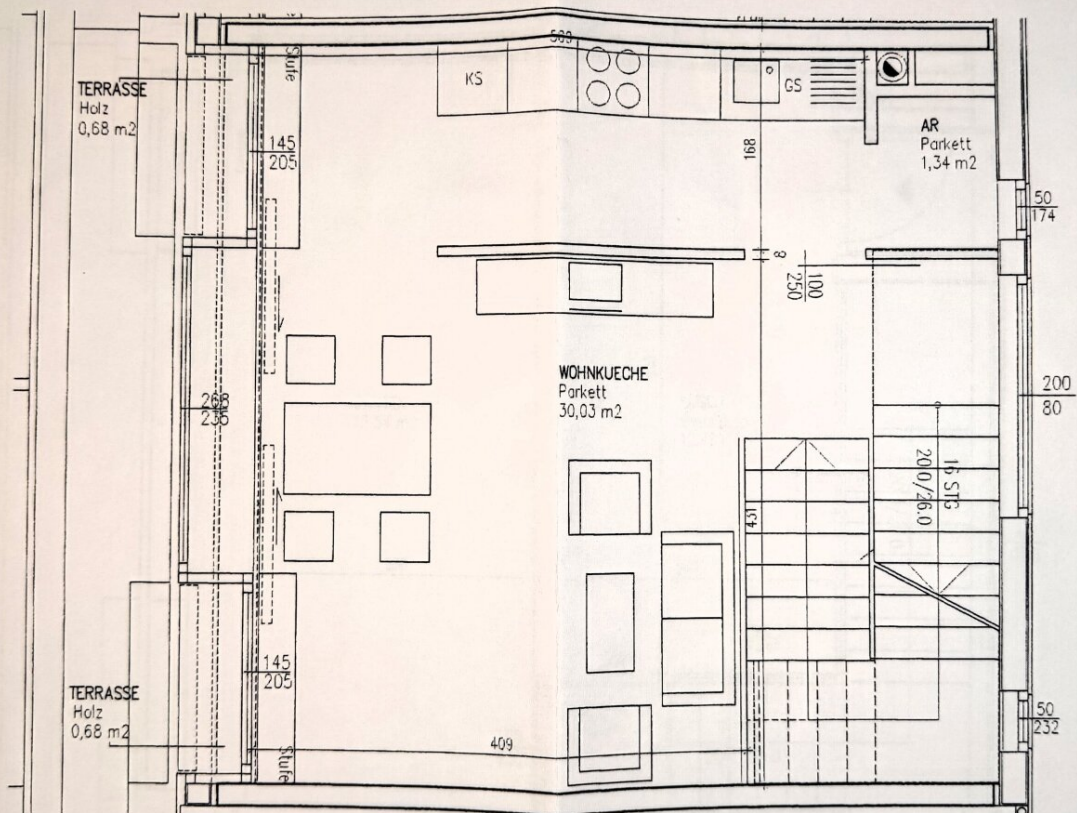


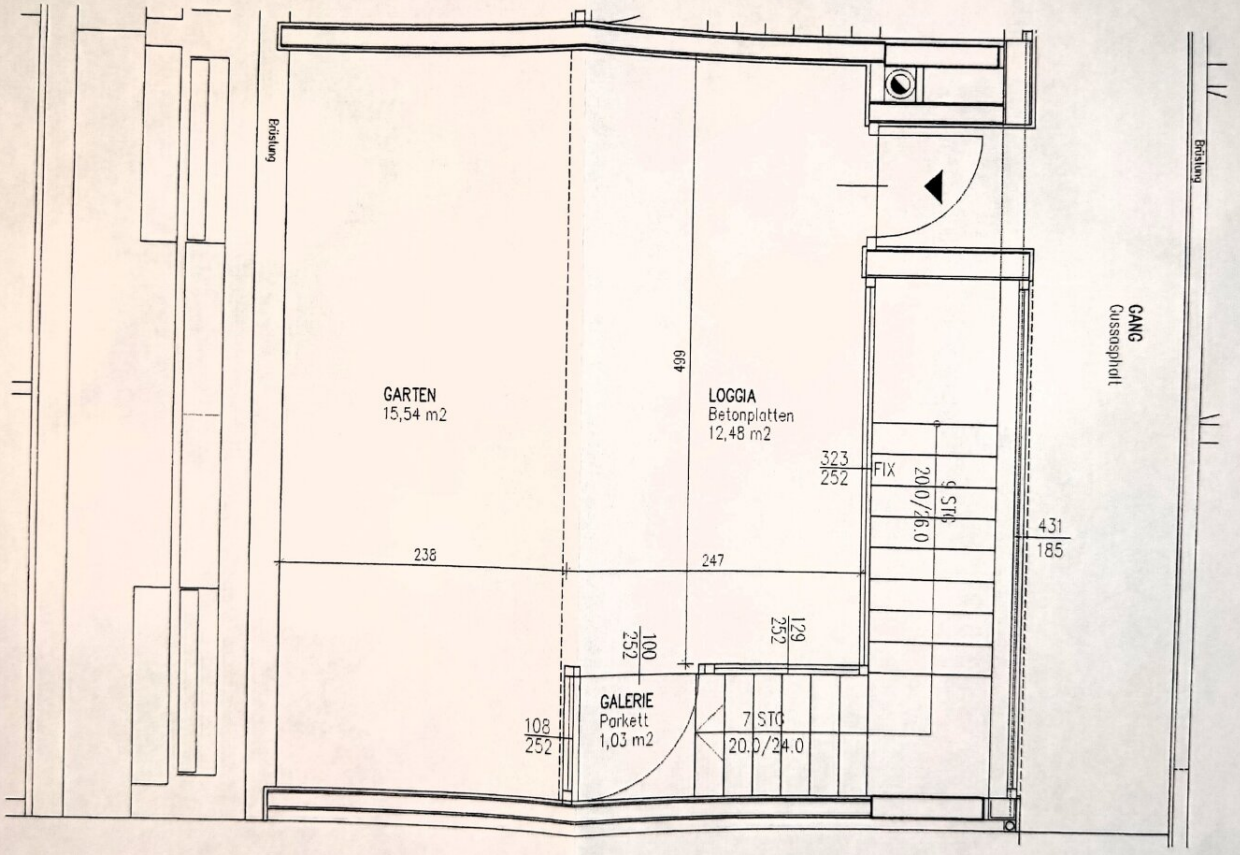












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung besticht durch ihre moderne Bauweise und ein intelligentes Raumkonzept, das sich über drei Ebenen erstreckt. Große Glasflächen und französische Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Immobilie. Die Wohnung wird (voll-)möbliert und provisionsfrei übergeben – ideal für Käufer, die Wert auf sofortigen Wohnkomfort ohne Kompromisse legen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Ruheebene (3. Obergeschoss) Der gut durchdachte Eingangsbereich empfängt Sie mit einer maßgefertigten Einbaugarderobe. Auf dieser Ebene befinden sich die privaten Räumlichkeiten: Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine sowie ein separates WC. Das Hauptschlafzimmer ist mit hochwertigen, vom Tischler maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet. Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer an und verfügt bereits über Schreibtisch und Stauraum. Beide Wohnräume auf dieser Ebene bieten einen direkten Zugang zur Terrasse.

Der Wohnbereich (4. Obergeschoss) Eine Etage höher öffnet sich die gesamte Ebene zu einer großzügigen Wohnküche. Das Herzstück bildet hier eine hochwertige Marken-Küche mit freistehendem Küchenblock und vollausgestatteter Küchenzeile (Herd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler). Eine direkt angrenzende Abstellnische dient als praktische Speisekammer. Der fließende Übergang in den Wohnbereich, ausgestattet mit einer edlen Leder-Couch (ausziehbar) und einer modernen Wohnwand, schafft den perfekten Raum für geselliges Beisammensein.

Die Dach-Oase (5. Obergeschoss) Das Highlight der Wohnung befindet sich ganz oben: Der private Dachgarten. Ausgestattet mit pflegeleichtem Kunstrasen und einer überdachten Loggia inklusive XL-Lounge, bietet diese Ebene einen exzellenten Rückzugsort im Freien. Besonders praktisch ist hier die separate Ausgangs-Möglichkeit.

Parken & Extras Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, der einen besonderen Vorteil bietet: Er ist der einzige Stellplatz ohne direkten Nachbarn – ein seltenes und äußerst komfortables Detail für Autobesitzer. Außenliegende Sonnenschutzsysteme an den großen Glasflächen garantieren zudem an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima.

Highlights auf einen Blick:

- Maisonette-Wohnung über 3 Ebenen
- Eigener Dachgarten mit überdachter Loggia
- Terrasse im 3. OG

- Lichtdurchflutet dank großer Glasflächen und französischer Fenster (inkl. außenliegendem Sonnenschutz)
- Hochwertige Tischler-Maßanfertigungen & Markenküche
- (Voll-)Möbliert für den sofortigen Bezug
- Exklusiver Garagenplatz (ohne direkte Nachbarn)
- Provisionsfreier Verkauf

Fazit Ob als komfortabler Eigenwohnsitz mit modernem Flair oder als wertstabile Kapitalanlage mit hervorragender Vermietbarkeit – diese Immobilie verbindet anspruchsvolle Architektur mit hoher Alltagstauglichkeit.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <2.000m
 Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <5.500m
 Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap