

Charmante 3-Zimmer-Maisonette mit privatem Gartenidyll



Objektnummer: 6803

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	33,00 m ²
Keller:	3,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	424.000,00 €
Betriebskosten:	133,92 €
USt.:	17,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 6643762596

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Maisonette (Baujahr 2004) bietet auf ca. 70 m² ein behagliches Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und ein kluges Raumkonzept auf zwei Ebenen.

Das Highlight: Ein kleiner, absolut ruhiger Eigengarten mit Terrasse, der komplett in den Innenhof ausgerichtet ist.

- **Die Aufteilung:** Im Erdgeschoss befindet sich das gemütlich-kompakte Wohn-Esszimmer mit voll ausgestatteter Küche, WC und Abstellraum. Das Obergeschoss bietet zwei flexible Schlaf-/Arbeitsräume, eine Arbeitsdiele sowie ein helles Tageslichtbad mit Wanne.
- **Die Lage:** Absolute Ruhelage nahe der Stadtgrenze (Einfamilienhaus-Umgebung). Infrastruktur, Schulen und Öffis sind fußläufig erreichbar.
- **Das Extra der Anlage:** Großer schattiger Spielplatz, Fitness-/Yogabereich, Tischtennis- und Partyraum sowie Sauna zur Mitbenutzung.

Ein Kellerabteil (ca. 3,7 m²) ist inklusive. Ein Tiefgaragenplatz kann für € 25.000,-- erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap