

## Ruhige Innenhoflage trifft auf perfekte Infrastruktur



**Objektnummer: 311127**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Katharinengasse      |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten  |
| Baujahr:                      | 2008                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 130,00 m²            |
| Nutzfläche:                   | 138,00 m²            |
| Zimmer:                       | 6                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Keller:                       | 3,50 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | C 55,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,01               |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 273,13 €             |
| USt.:                         | 27,31 €              |
| Infos zu Preis:               |                      |

200€ Gas 120€ strom im Monat ca.

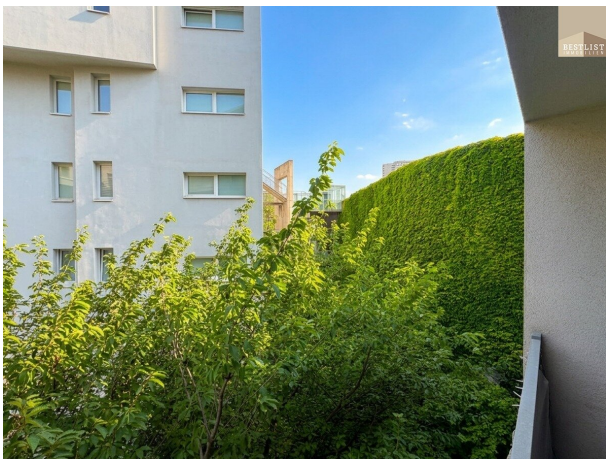
### Provisionsangabe:

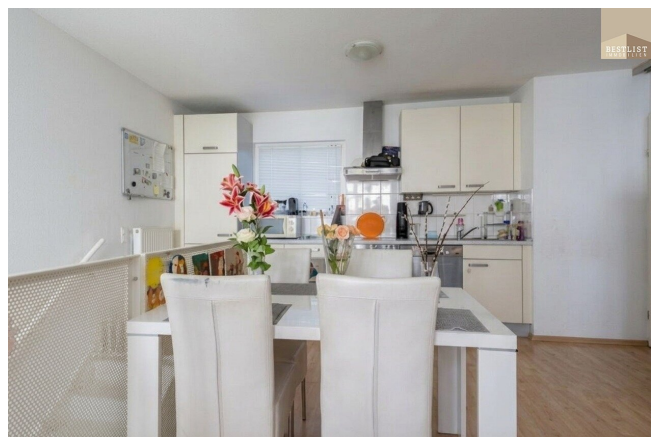
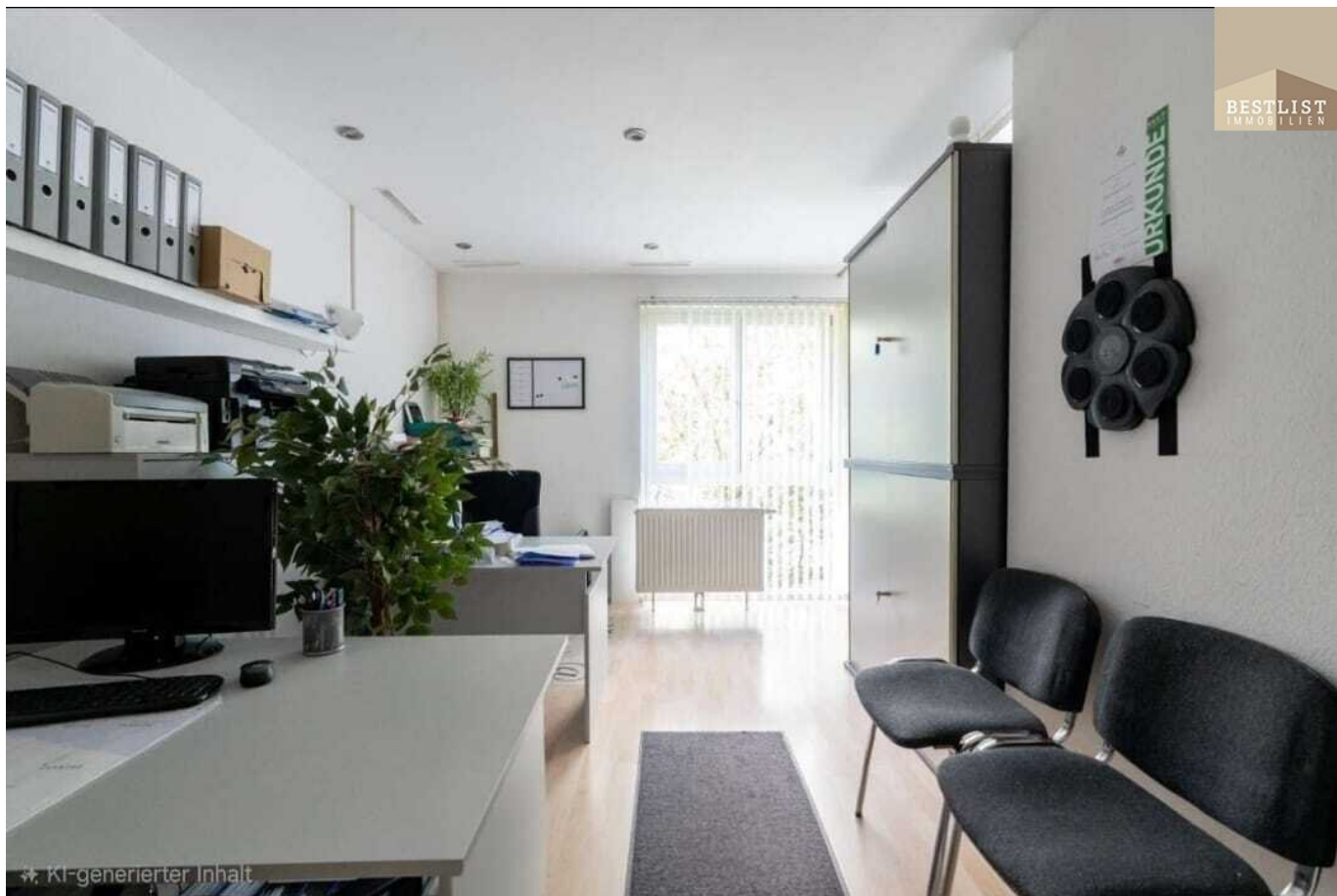
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



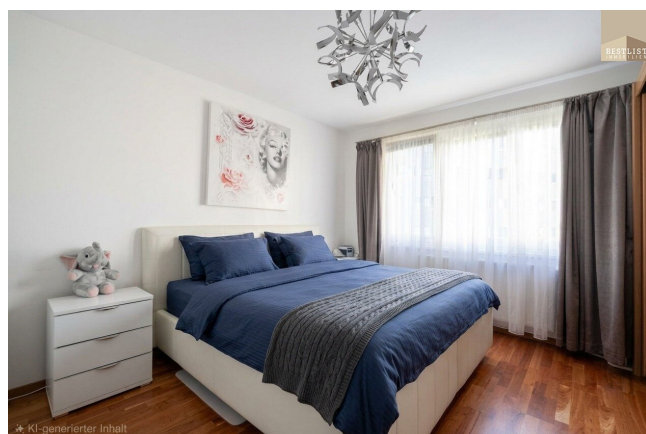




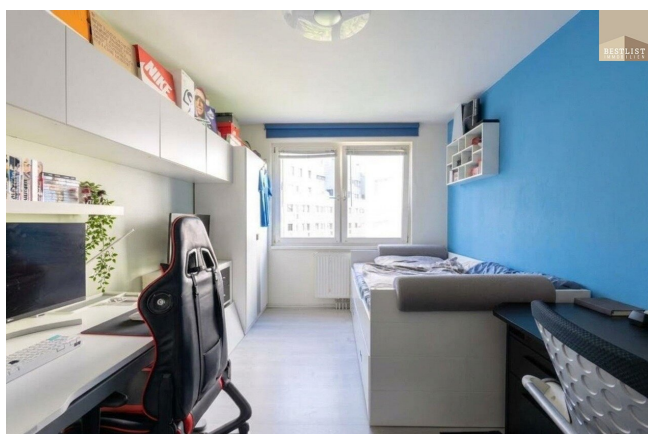






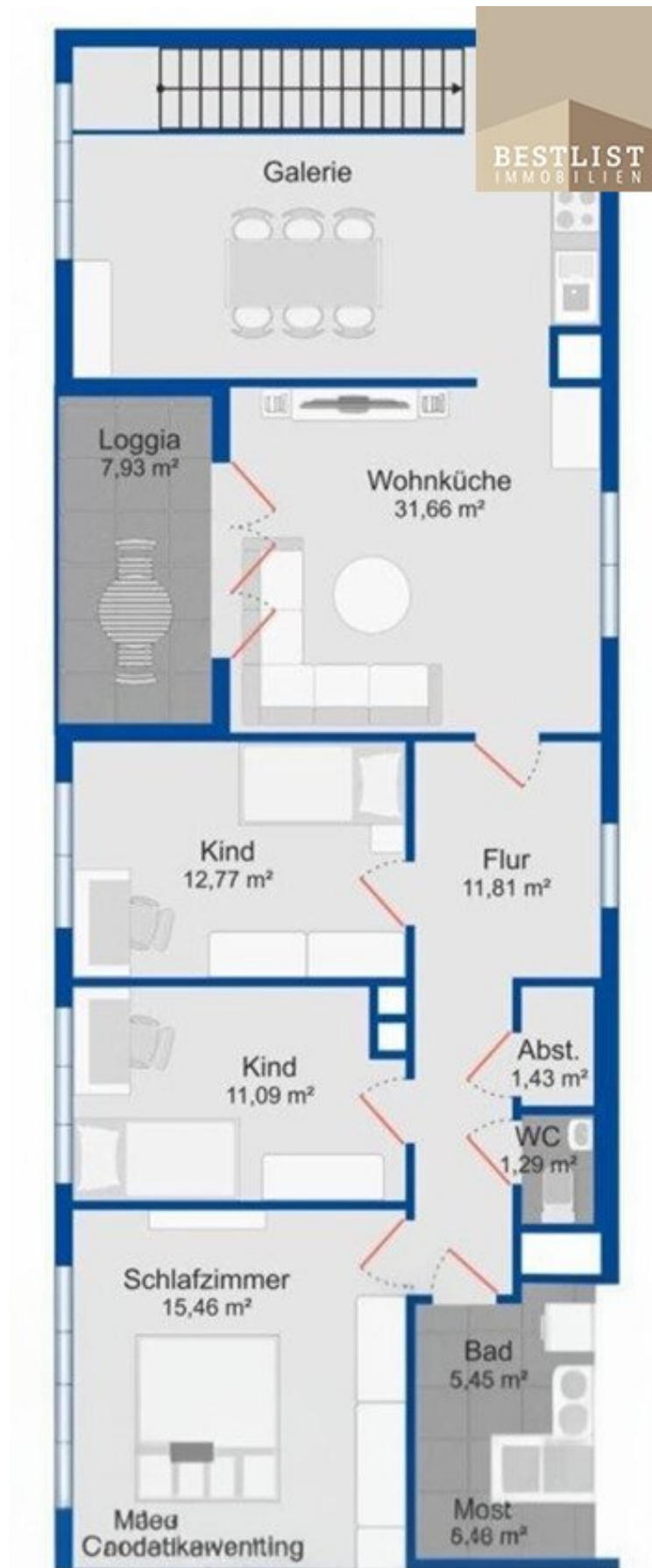












# Objektbeschreibung

6-Zimmer-Maisonette mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Loggia & vielseitigem Nutzungskonzept in 1100 Wien

Diese attraktive Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> befindet sich in der Katharinengasse im 10. Wiener Gemeindebezirk und vereint großzügiges Wohnen mit einer außergewöhnlich ruhigen Innenhoflage. Trotz der ausgezeichneten Anbindung an den Verteilerkreis sowie an die U1 genießen Sie hier nahezu absolute Ruhelage.

Die Wohnung erstreckt sich über den 2. und 3. Liftstock eines modernen Neubaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung

## 2. Obergeschoss Eingang zur Wohnung

- Vorraum mit ca. 3,7 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Raum mit ca. 22 m<sup>2</sup>, ursprünglich als Wohnküche geplant, derzeit als Büro genutzt. Dieser Bereich kann ohne großen Aufwand wieder als moderne Wohnküche gestaltet werden.
- Aufgang in das Obergeschoss

## 3. Obergeschoss

- Küche und Essbereich
- Wohnzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur ca. 8 m<sup>2</sup> großen Loggia
- Flur mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Abstellraum



- separates WC
- Kinderzimmer mit ca. 12,8 m<sup>2</sup>
- weiteres Zimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 5,5 m<sup>2</sup> inklusive Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Begehrbarkeit und die äußerst gelungene Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

**Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre flexible Nutzungsmöglichkeit:**

Die Wohnung wird derzeit noch von der Eigentümerin bewohnt. Je nach Wunsch des Käufers bestehen zwei Möglichkeiten:

- **Sofortige Eigennutzung:** Die Verkäuferin wird die Wohnung geräumt übergeben, sodass einem unmittelbaren Einzug nichts im Wege steht.
- **Attraktive Anlage mit Mieterin:** Auf Wunsch des Käufers ist die Verkäuferin bereit, nach dem Verkauf als Mieterin in der Wohnung zu verbleiben. In diesem Fall kann unmittelbar ein Mietvertrag abgeschlossen werden, wodurch die Immobilie von Beginn an als renditestarkes Anlageobjekt genutzt werden kann.

Diese flexible Gestaltung ermöglicht es, die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger optimal zu nutzen.

**Ausstattung & Highlights**

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer

- Maisonette über zwei Ebenen
- Lift
- ca. 8 m<sup>2</sup> Loggia
- Fernwärme
- Einbauküche
- teilweise Sonnenschutz vorhanden / Außenjalousien möglich
- Abstellraum
- Kellerabteil ca. 3,5m<sup>2</sup>
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Helle Wohnräume
- Sehr gute Raumaufteilung
- Ruhige Innenhofausrichtung
- Nahezu absolute Ruhelage trotz hervorragender Verkehrsanbindung

## Lage & Infrastruktur

Die Lage in der Katharinengasse bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U1, mehrere Buslinien sowie der Verteilerkreis sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und sämtlicher Stadtteile.

Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Die Therme Wien, weitläufige Grünflächen sowie zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

## Garagenplätze

Derzeit sind von der Eigentümerin zwei Garagenstellplätze langfristig angemietet. Die monatlichen Kosten betragen derzeit ca. € 80 pro Stellplatz. Die Stellplätze stehen nicht im Eigentum.

Die Bilder im Exposé und der Onlinewerbung, wurden zum Teil mit KI bearbeitet.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfragen!

*Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.750m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m



Universität <750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap