Großzügige Maisonettewohnung mit zwei Terrassen in ruhiger Lage des 22. Bezirks



Objektnummer: 6346/409

Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Peuckerstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	128,28 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	272,92 €
USt.:	27,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

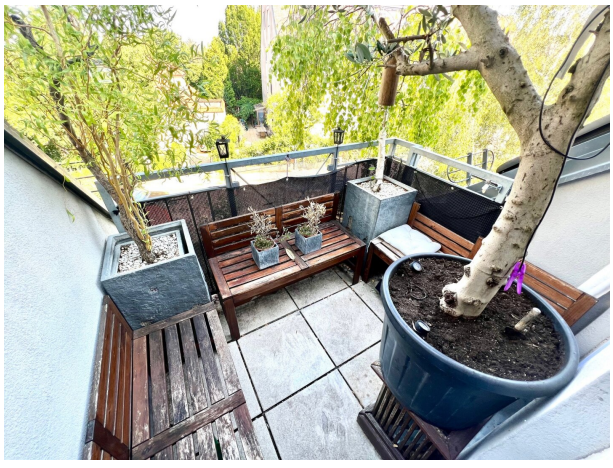


Florian Brucer, MA

Brucer Immobilen e.U.
Rathstraße 7/1
1190 Wien











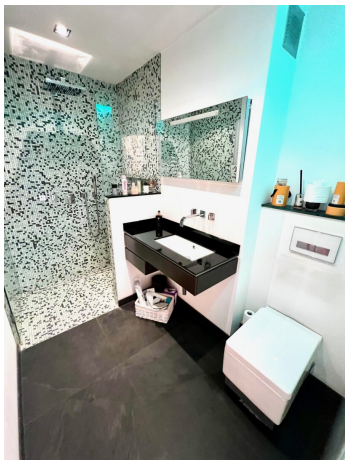






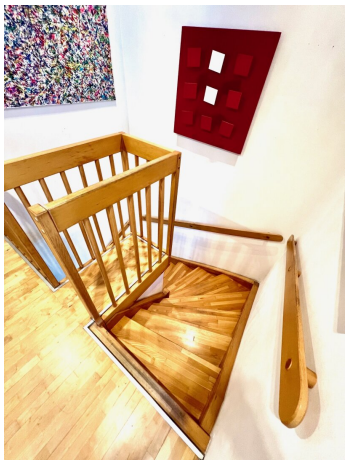




















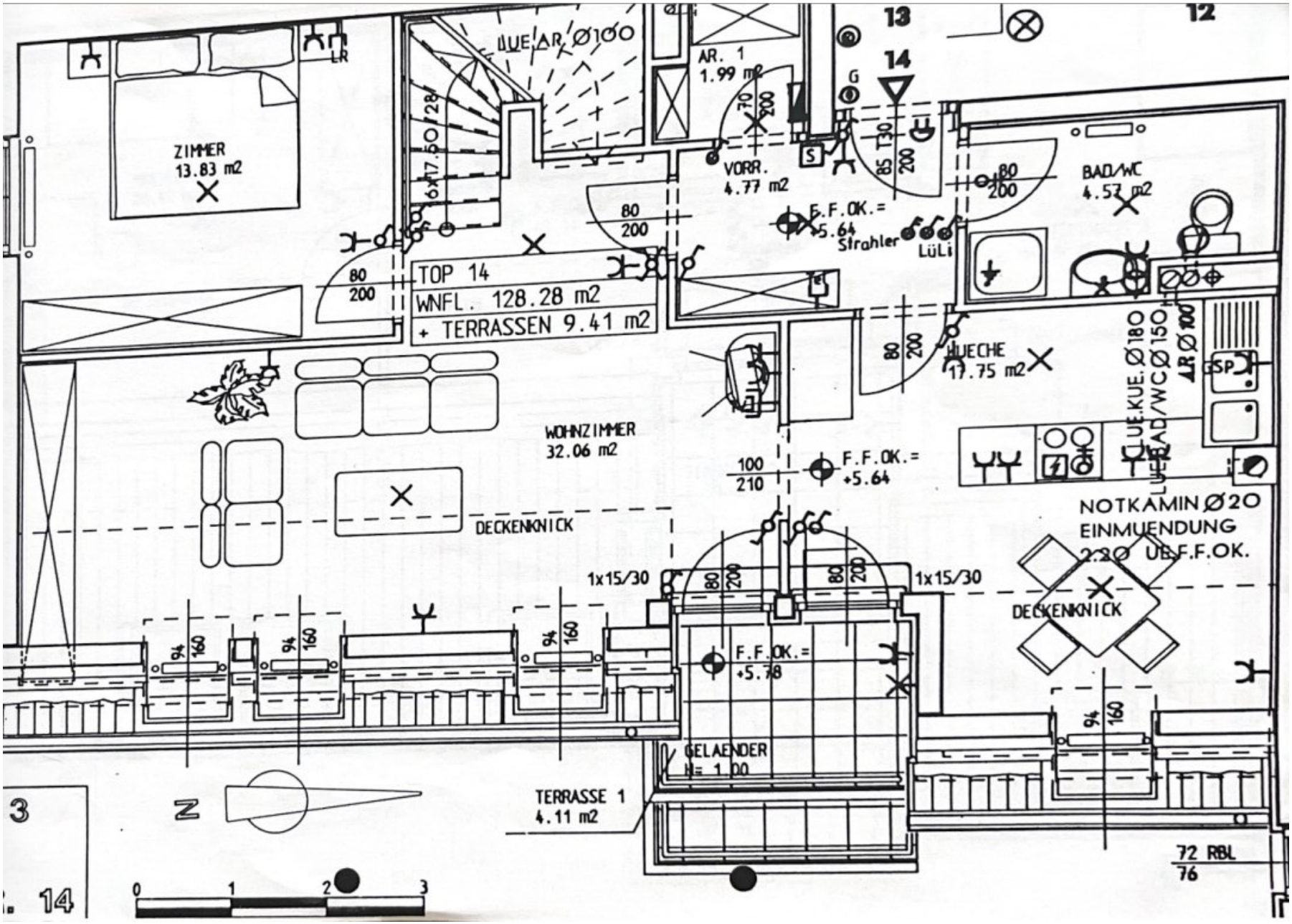


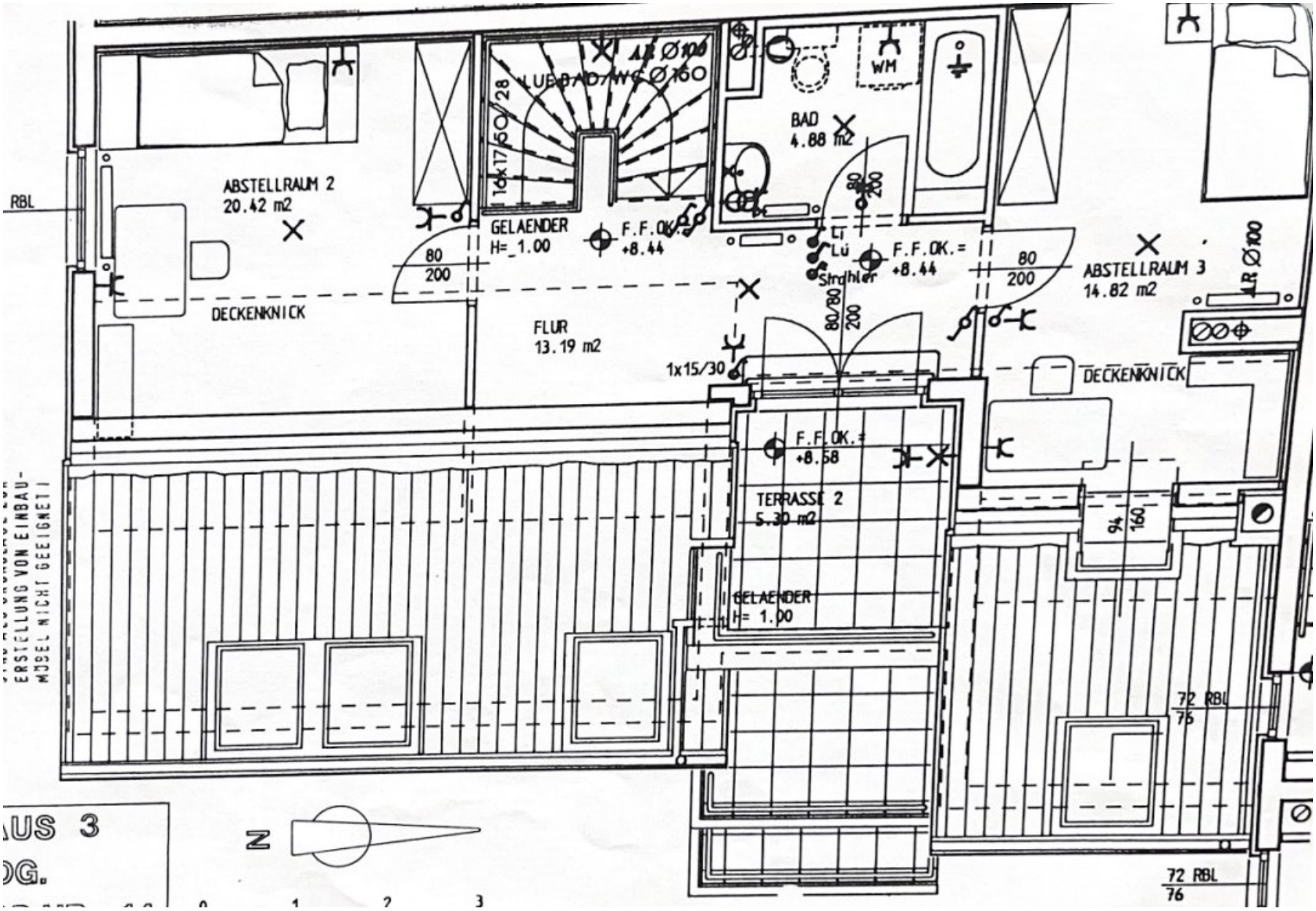









ZIMMER
13.83 m2
LR
LUE.AR.Ø100
AR. 1
1.99 m2
13
14
12
G
S
VORR.
4.77 m2
BAD/WC
4.57 m2
F.F.OK.=
+5.64
Strahler
LüLi
TOP 14
WNFL. 128.28 m2
+ TERRASSEN 9.41 m2
HUECHE
17.75 m2
LUE.KUE.Ø180
LUE.BAD/WC Ø150
LR Ø100
SP
WOHNZIMMER
32.06 m2
F.F.OK.=
+5.64
DECKENKNICK
NOTKAMIN Ø20
EINMUENDUNG
2.20 UE.F.F.OK.
1x15/30
1x15/30
DECKENKNICK
F.F.OK.=
+5.78
GELAENDER
H= 1.00
TERRASSE 1
4.11 m2
72 RBL
76
N
0
1
2
3


RBL
ABSTELLRAUM 2
20.42 m2
DECKENKNICK
GELAENDER
H=_1.00
F.F.OK.
+8.44
80
200
FLUR
13.19 m2
1x15/30
LUFT/WC Ø160
16x17/30/28
4R Ø100
BAD
4.88 m2
WM
80
200
LT
Lü
Sirghler
F.F.OK.=
+8.44
80/80
200
ABSTELLRAUM 3
14.82 m2
4R Ø100
DECKENKNICK
F.F.OK.=
+8.58
TERRASSE 2
5.30 m2
GELAENDER
H= 1.00
94
160
72 RBL
76
72 RBL
76
N
0
1
2
3
AUS 3
OG.
ERSTELLUNG VON EINBAU-
MÖBEL NICHT GEEIGNET

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene Maisonettewohnung in der Peuckerstraße im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock einer gepflegten Wohnanlage. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Auf einer Wohnfläche von ca. 128 m² bietet die Wohnung drei Schlafzimmer, einen weitläufigen Wohn-, Koch- und Essbereich, zwei Badezimmer sowie zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 9,41 m². Die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Platz für Familien, Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice.

Erste Wohnebene

Der Eingangsbereich verfügt über einen Vorraum, von dem aus das moderne Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum erreichbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 50 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich. Dieser großzügige und kommunikative Wohnraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und direkten Zugang zur ersten Terrasse. Ein Schlafzimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Über eine innenliegende Treppe im Wohnbereich gelangt man in das obere Geschoss.

Zweite Wohnebene

Vom zentralen Flur sind zwei weitere Schlafzimmer getrennt begehbar. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das zweite Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss.

Die zweite Terrasse ist direkt vom Flur aus zugänglich und bietet einen zusätzlichen privaten Außenbereich.

Ausstattung und Zustand

Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind klimatisiert. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Die Dachflächenfenster verfügen über Beschattungsmöglichkeiten und sorgen gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen für angenehme Lichtverhältnisse.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand. Aufgrund der langjährigen Nutzung sind altersübliche Gebrauchsspuren vorhanden. Diese bieten zugleich die Möglichkeit, einzelne Oberflächen nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und der Wohnung eine persönliche Note zu verleihen.

Optional kann ein Garagenstellplatz käuflich erworben werden.

Eckdaten auf einen Blick

- Maisonettewohnung auf zwei Ebenen
- ca. 128 m² Wohnfläche
- zwei Terrassen mit insgesamt ca. 9,41 m²
- drei Schlafzimmer
- Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 50 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC
- zweites Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Vorraum und Abstellraum
- Klimatisierung der Wohn- und Schlafräume
- Fernwärmeheizung
- Beschattung der Dachflächenfenster
- Garagenstellplatz optional erhältlich

Diese großzügige Maisonettewohnung verbindet ein außergewöhnliches Raumangebot mit zwei privaten Außenflächen und einer familienfreundlichen Aufteilung. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die viel Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im 22. Bezirk

suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap