

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



Objektnummer: 6346/409

Eine Immobilie von Brucer Immobilien 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
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	272,92 €
USt.:	27,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

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

T +43 (0) 676 56 11 783







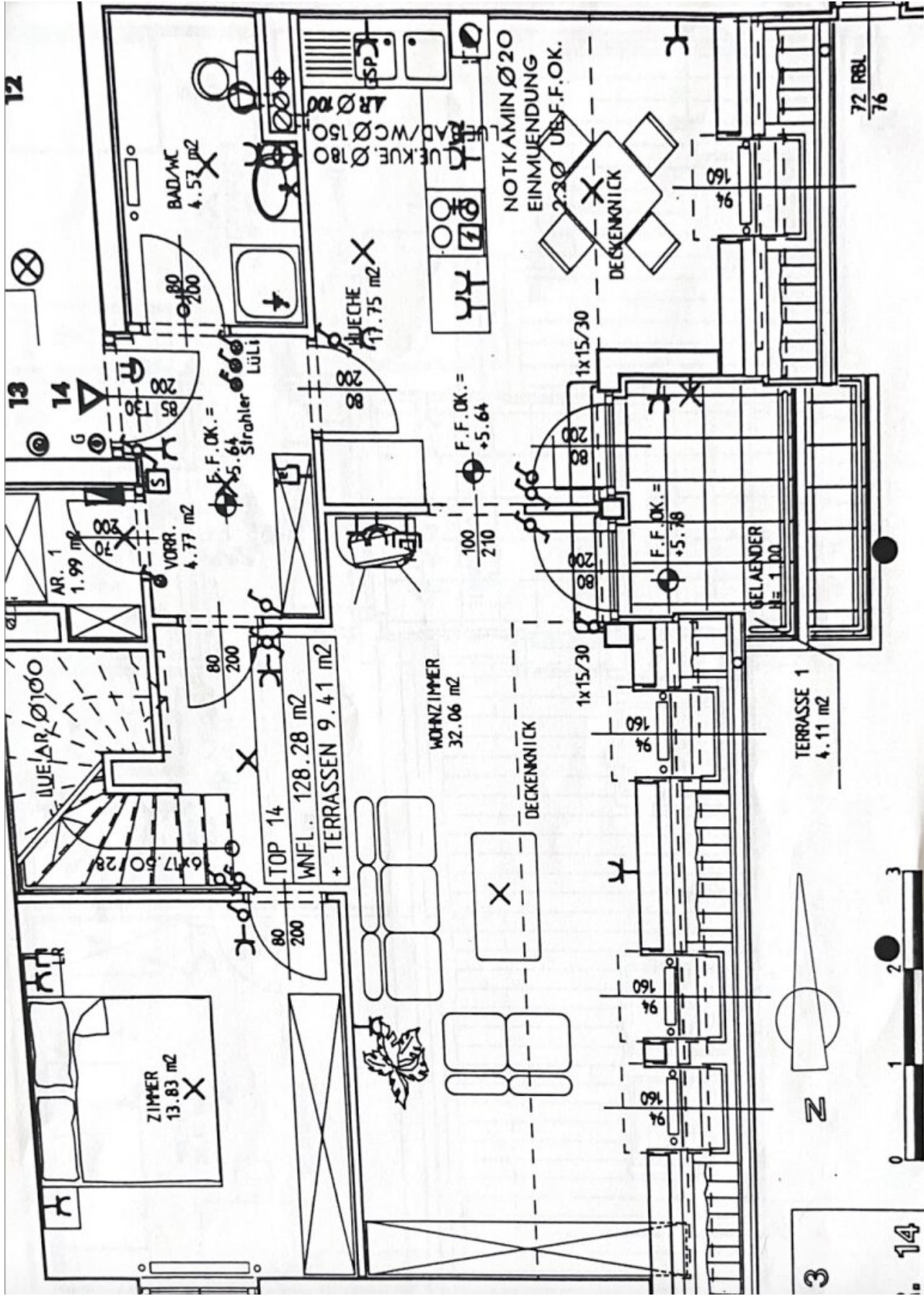












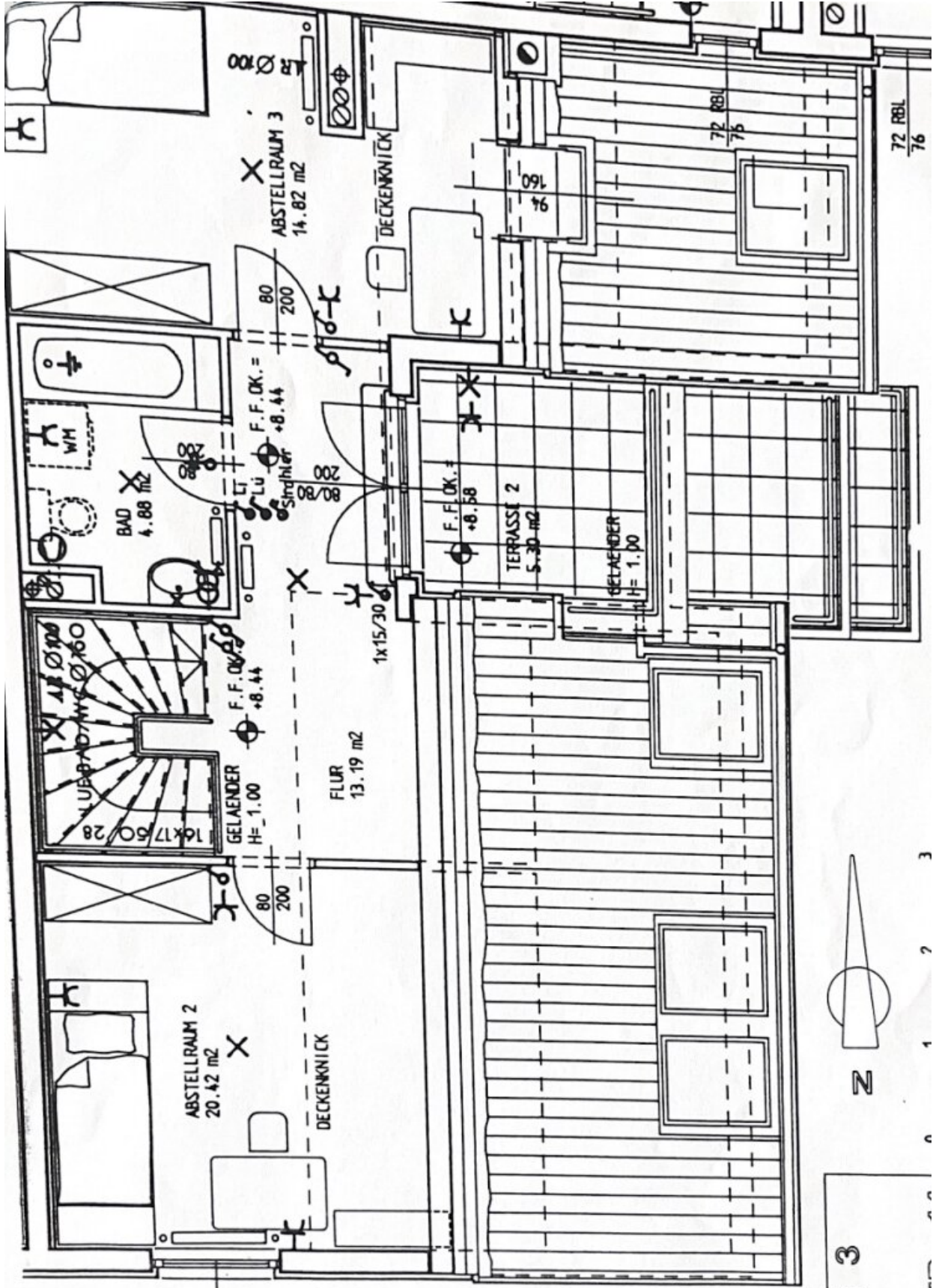
12

13

14

3

14



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.

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.

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