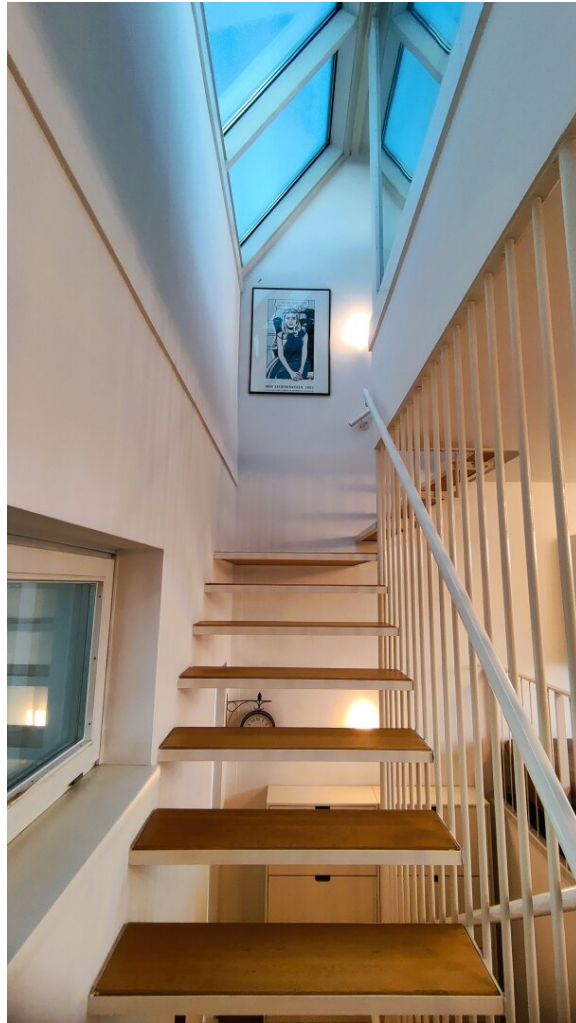


**Drei Ebenen, ein Dachgarten: Ihre neue Adresse in
Kaiser-Ebersdorf – ganz nach Maß. Provisionsfrei!**



Dachterrassenaufgang mit Glasdach

Objektnummer: 5998/684

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:	340.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.212,70 €
Betriebskosten:	202,32 €
Heizkosten:	96,08 €
USt.:	35,74 €

Ihr Ansprechpartner



STEFAN VETTINGER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8 / 5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175

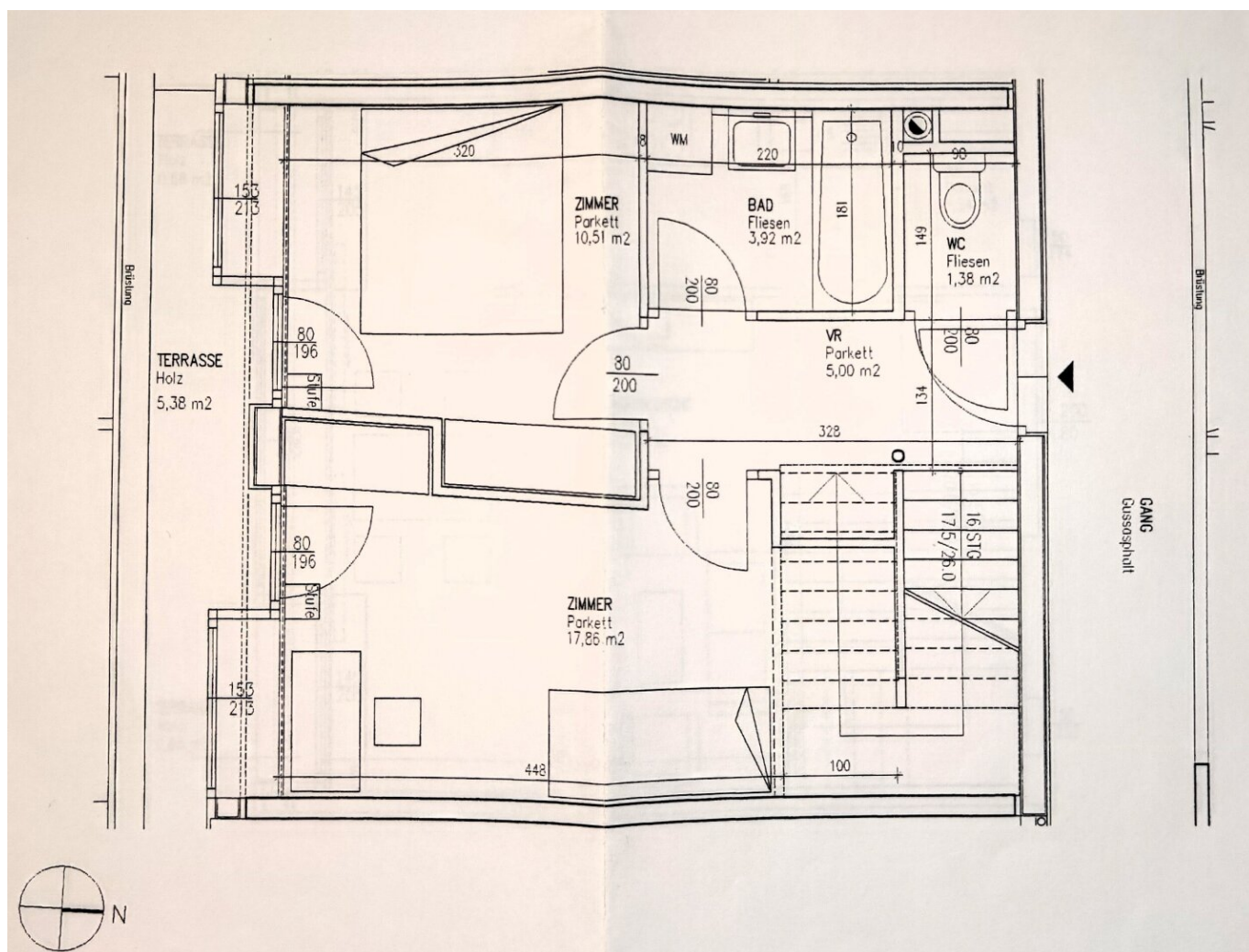


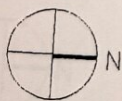
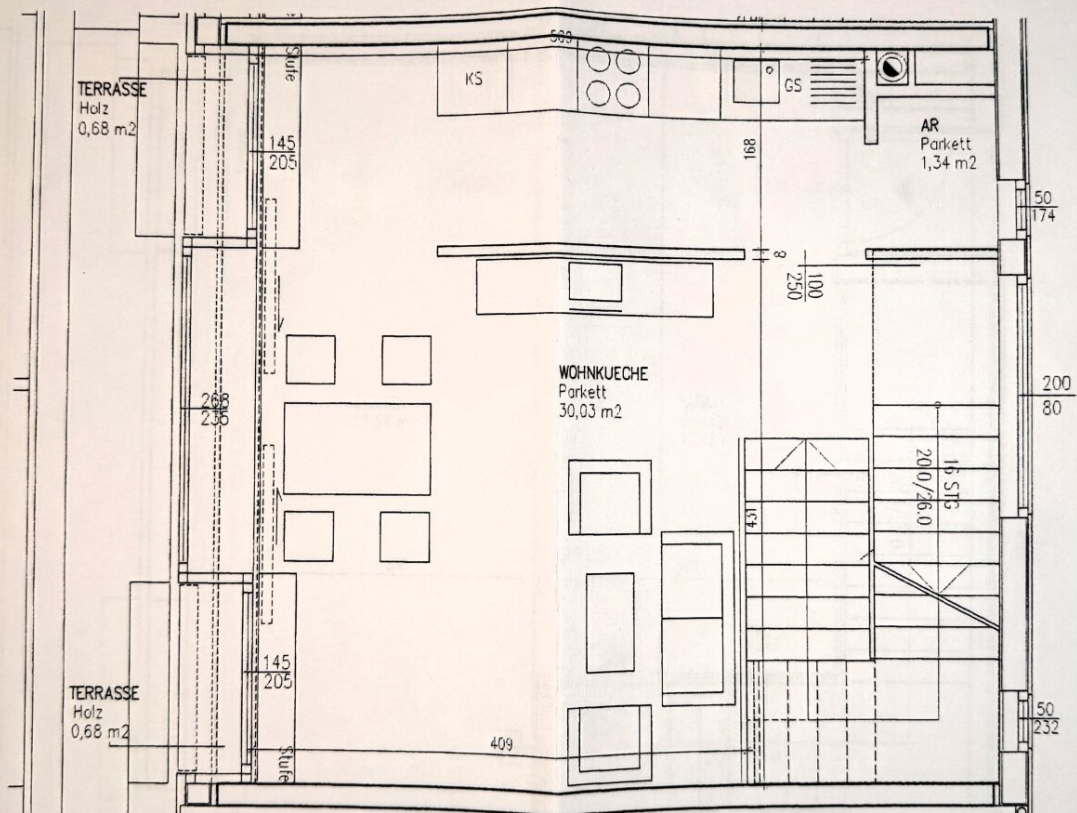


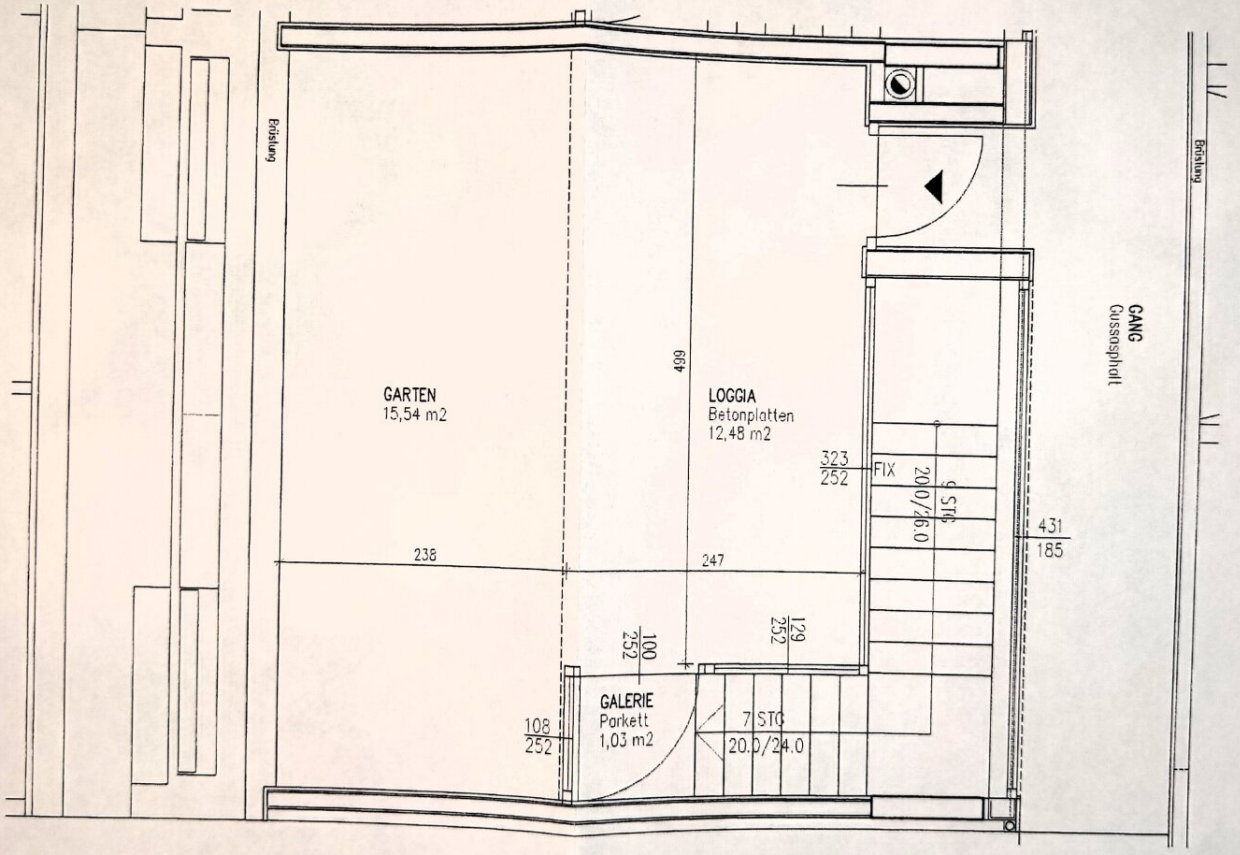












Objektbeschreibung

Diese Maisonette-Wohnung erstreckt sich über drei sorgfältig getrennte Ebenen und verbindet damit private Rückzugsräume, einen offenen Wohn-Küchen-Bereich und einen eigenen Dachgarten unter einem Dach. Große Glasflächen und französische Fenster sorgen durchgehend für Tageslicht und geben der Wohnung ihren zeitgemäßen, klaren Charakter.

Die Wohnung wird (voll-)möbliert übergeben – Sie können nach der Schlüsselübergabe unmittelbar einziehen, ohne zusätzlichen Aufwand.

Der Verkauf erfolgt zudem provisionsfrei für Sie als Käufer. Bei einem Kaufpreis in dieser Größenordnung entspricht das einer Ersparnis von rund 12.000 € gegenüber der sonst üblichen Käuferprovision (3 % zzgl. 20 % USt gem. Maklergesetz) – ein Betrag, der so direkt in Ihre Wohnung statt in die Vermittlung fließt.

TIMELESS ESTATES begleitet Sie dabei von der ersten Besichtigung an persönlich: mit klaren Informationen, ehrlicher Beratung und einem strukturierten Ablauf bis zur Übergabe.

Raumaufteilung und Ausstattung

3. Obergeschoss – Ihr Rückzugsbereich

- Eingangsbereich mit maßgefertigter Einbaugarderobe
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine, separates WC
- Hauptschlafzimmer mit Tischler-Einbauschränken
- Zweites Zimmer, nutzbar als Arbeits- oder Gästezimmer, mit Schreibtisch und Stauraum
- Beide Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse

4. Obergeschoss – Ihr Lebensmittelpunkt

- Gesamte Ebene als offene Wohnküche gestaltet

- Marken-Küche mit freistehendem Küchenblock und vollausgestatteter Küchenzeile (Herd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler)
- Abstellnische als praktische Speisekammer
- Wohnbereich mit ausziehbarer Leder-Couch und Wohnwand

5. Obergeschoss – Ihre Dach-Oase

- Privater Dachgarten mit pflegeleichtem Kunstrasen
- Überdachte Loggia mit XL-Lounge
- Separate, eigene Ausgangsmöglichkeit

Highlights auf einen Blick

- Provisionsfreier Verkauf – rund 12.000 € Ersparnis für Sie als Käufer
- Maisonette-Wohnung über 3 Ebenen mit durchdachter Raumaufteilung
- Privater Dachgarten mit überdachter Loggia
- Terrasse im 3. Obergeschoss
- Lichtdurchflutet durch große Glasflächen und französische Fenster (inkl. außenliegendem Sonnenschutz)
- Hochwertige Tischler-Maßanfertigungen und Marken-Küche

- (Voll-)möbliert, sofort beziehbar
- Stellplatz in der hauseigenen Garage optional zukaufbar

Ihr Stellplatz, Ihre Entscheidung

Nicht jeder Käufer benötigt einen Stellplatz – deshalb bieten wir Ihnen diese Wohnung bewusst flexibel an: mit einem attraktiven Einstiegspreis, und dem Garagenplatz als eigenständige, optionale Ergänzung.

Der Stellplatz liegt in der hauseigenen Garage und bringt einen seltenen Vorteil mit sich: Er ist der einzige Platz ohne direkten Nachbarn – ein spürbares Plus an Komfort beim täglichen Ein- und Aussteigen.

Sie entscheiden: Wohnung allein, oder Wohnung inklusive Stellplatz. TIMELESS ESTATES berät Sie gerne zu beiden Varianten.

Wohnung (ohne Stellplatz)

Stellplatz (optional)

Wohnung inkl. Stellplatz

(Marktvergleich Tiefgaragenplätze im unmittelbaren Umfeld, Kaiser-Ebersdorfer-Straße/1110 Wien: ca. 20.000–27.000 €, Stand August 2026 – der vorgeschlagene Preis berücksichtigt die Alleinlage des Stellplatzes ohne Nachbarn.)

Fazit

Ob als komfortabler Eigenohnsitz mit modernem Flair oder als Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit: Diese Maisonette verbindet durchdachte Architektur mit hoher Alltagstauglichkeit, lässt Ihnen beim Stellplatz die Wahl und spart Ihnen die Provisionsgebühr.

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 <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