Wohnen wie im eigenen Haus – moderne 3-Zimmer-Maisonette mit Eigengarten & Terrasse



Objektnummer: 1901/82

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	13,09 m²
Keller:	2,79 m²
Heizwärmebedarf:	A 29,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Kaufpreis:	535.000,00 €

Provisionsangabe:

19.260,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Reischer

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

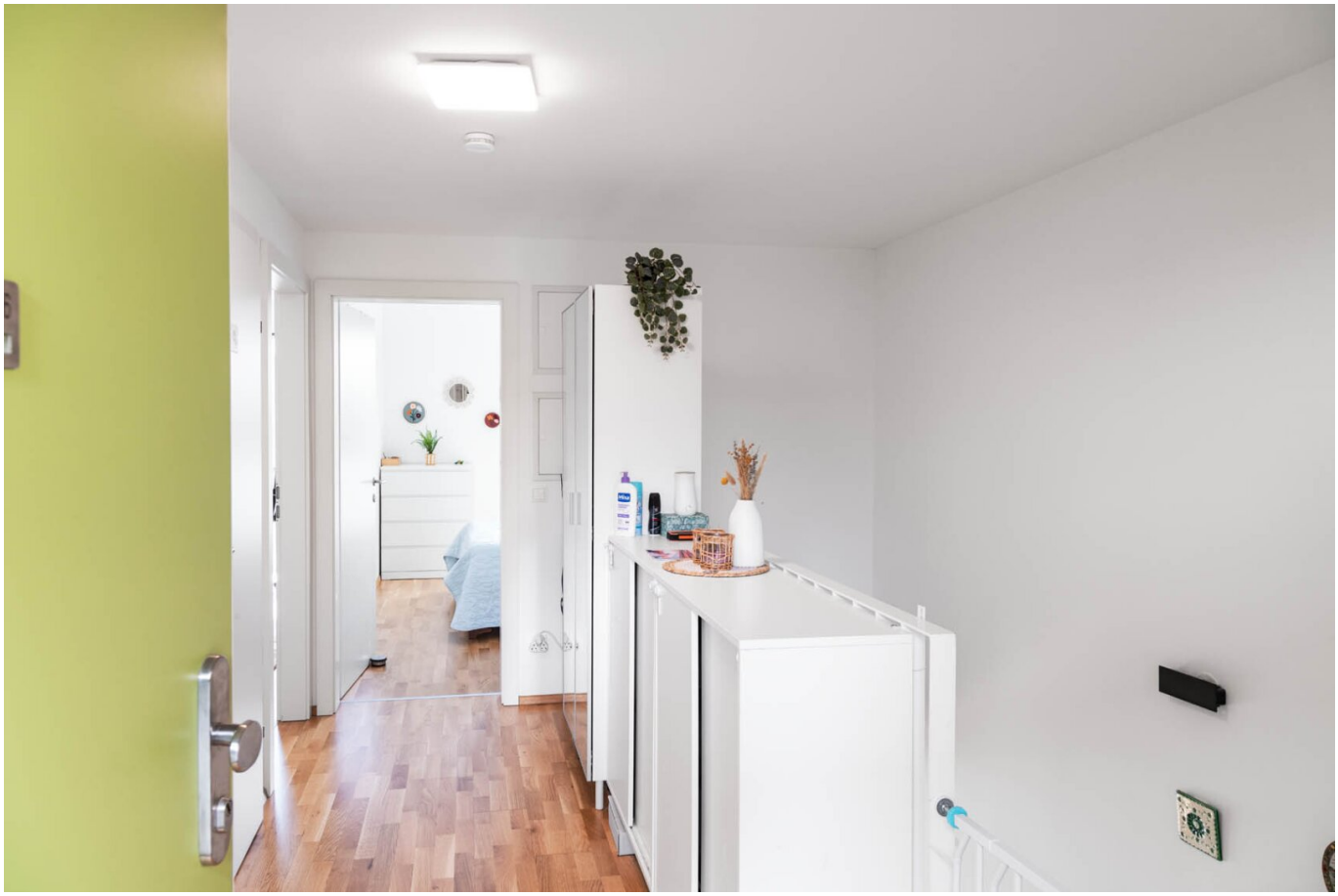
T 069918828552

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







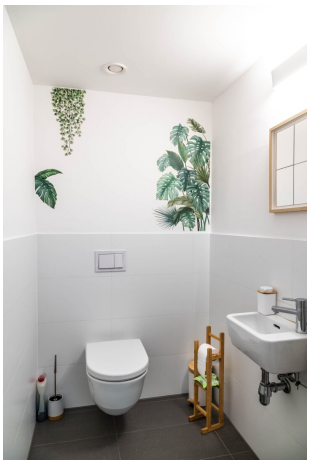




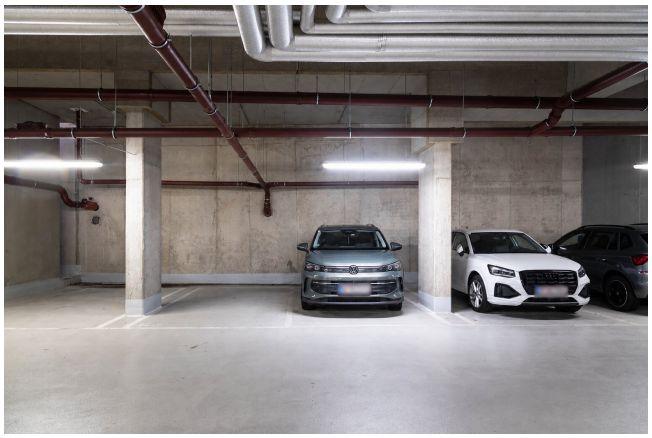








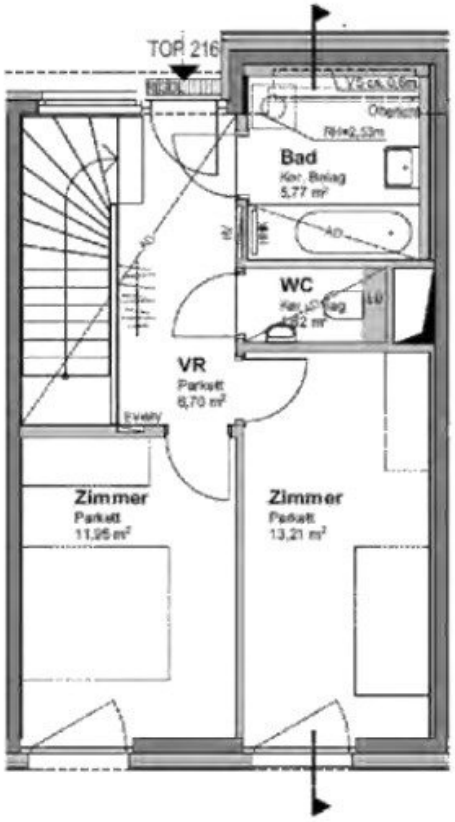








ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

DAS BESONDERE AN DIESER IMMOBILIE

Wohnen auf zwei Ebenen, ein eigener Garten und trotzdem die Vorzüge einer modernen Wohnanlage mitten in Wien: Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonette verbindet das Wohngefühl eines kleinen Hauses mit dem Komfort einer Eigentumswohnung.

Die im Jahr 2021 fertiggestellte Wohnung bietet rund **84 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen und überzeugt insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie den direkten Zugang vom Wohnbereich auf die **Terrasse und in den süd-/ostseitig ausgerichteten Eigengarten**.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit der modernen Einbauküche das Herzstück der Wohnung. Große Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gleichzeitig eine direkte Verbindung zum Außenbereich.

Eine interne Treppe führt in die obere Wohnebene. Hier befinden sich zwei getrennt begehbare Zimmer sowie das Badezimmer. Damit eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare, eine kleine Familie oder Menschen, die ein separates Homeoffice benötigen.

Einziehen und wohlfühlen: Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und kann kurzfristig übernommen werden.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

• ca. **84,33 m² Wohnfläche**

• **3 Zimmer auf zwei Wohnebenen**

• ca. **11 m² Terrasse**

• ca. **13 m² Eigengarten**

• attraktive **Süd-/Ost-Ausrichtung**

• Baujahr **2021**

• moderner Wohn-/Essbereich mit direktem Gartenzugang

• hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten

• **Fußbodenheizung**

• Parkettböden in den Wohnräumen

• 3-fach verglaste Kunststoff-/Alufenster

• außenliegender Sonnenschutz

• kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

• Badezimmer mit Badewanne

• separates WC

• ca. **2,79 m² Einlagerungsraum**

• Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten in der Wohnanlage

• Gemeinschafts- und Jugendspielraum

• Kinderspielplatz in der Wohnanlage

• Tiefgaragenstellplatz inklusive eigener Wallbox Möglichkeit

• kurzfristig verfügbar

Die vorhandene **Küche, Garderobe sowie die Gartenmöbel können nach Vereinbarung übernommen werden.**

Die 2021 fertiggestellte Wohnanlage wurde in moderner Bauweise errichtet.

Zur Ausstattung zählen unter anderem Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Parkettböden, moderne Fliesen in den Nassbereichen, 3-fach isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster und außenliegender Sonnenschutz.

TERRASSE & EIGENGARTEN

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der private Außenbereich.

Die rund **11 m² große Terrasse** geht unmittelbar in den rund **13 m² großen Eigengarten** über. Durch die **Süd-/Ost-Ausrichtung** bietet der Außenbereich attraktive Voraussetzungen für sonnige Stunden vom Vormittag bis in den Tagesverlauf.

Ob Frühstück im Freien, Spielen mit den Kindern oder ein entspannter Abend mit Freunden – hier entsteht mitten in Wien ein privater Rückzugsbereich.

Kaufpreis Wohnung: € 535.000

Tiefgaragenstellplatz: € 30.000

Gesamtkaufpreis: € 565.000

Aktuelle monatliche Vorschreibung für die Wohnung: **€ 237,73 inkl. Betriebskostenakonto, Verwaltung, Instandhaltungsbeitrag und USt.**

Monatliche Vorschreibung:

€ 125,13 Betriebskostenakonto

€ 42,74 Verwaltungskostenpauschale

€ 53,07 Instandhaltungsbeitrag / Rücklage

€ 16,79 Umsatzsteuer 10 %

€ 237,73 Gesamt

Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig separat verrechnet.

Finanzierungsbeispiel:

Kreditbetrag: **€ 500.000**

Laufzeit: **35 Jahre**

Fixzinssatz 5 Jahre: **3,00 % p.a.**

Monatliche Rate: ca. € 1.925

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap