Familientraum auf zwei Ebenen - Wohnen im Nordbahnviertel!



Objektnummer: 2439/60

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	26,66 m²
Keller:	3,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	486,31 €
Provisionsangabe:	

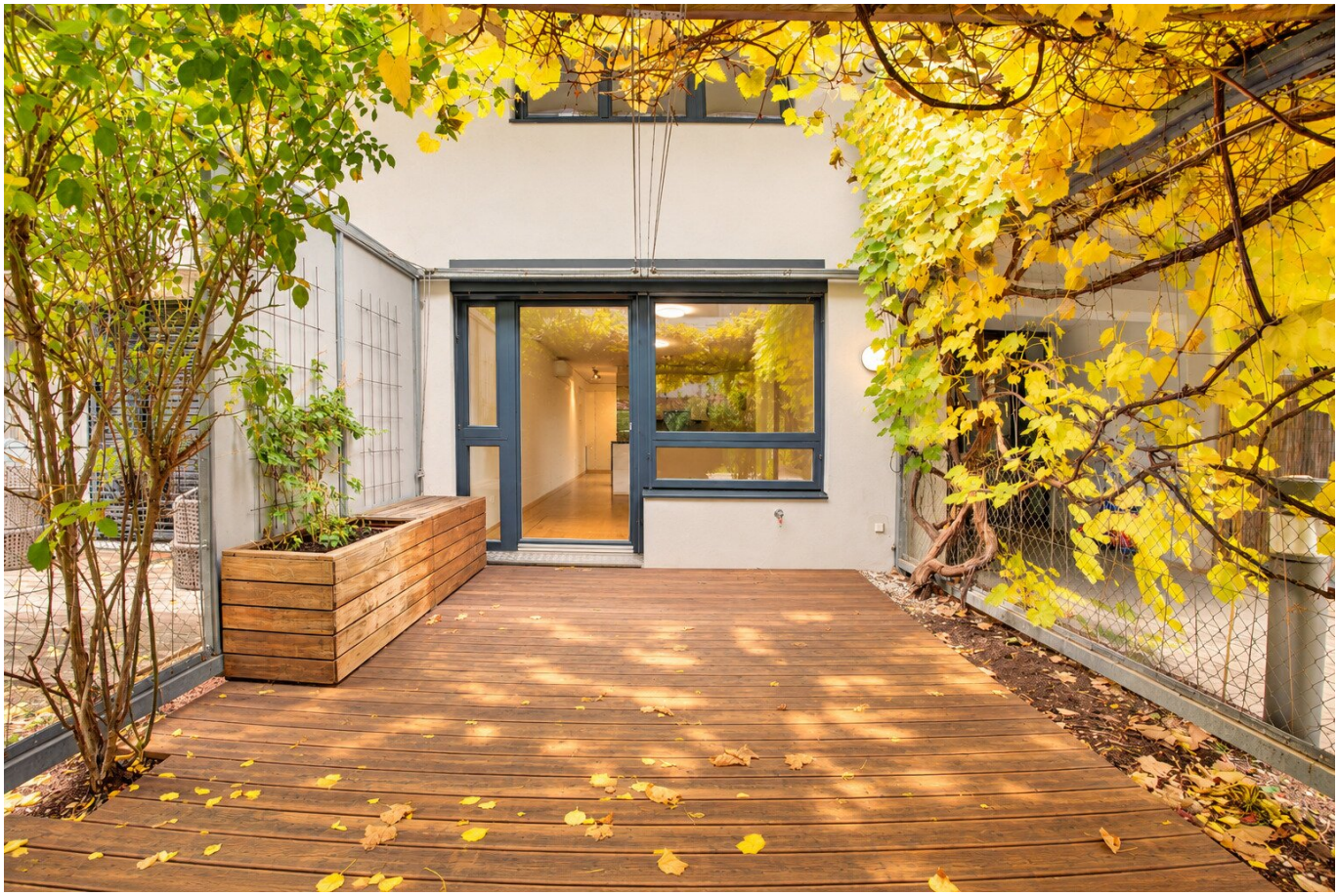
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

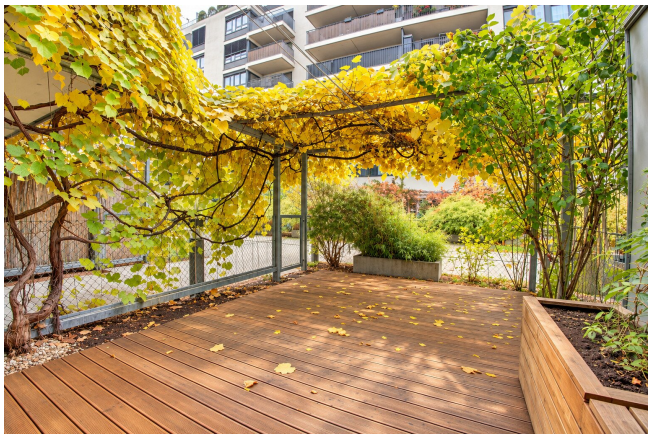
Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2



















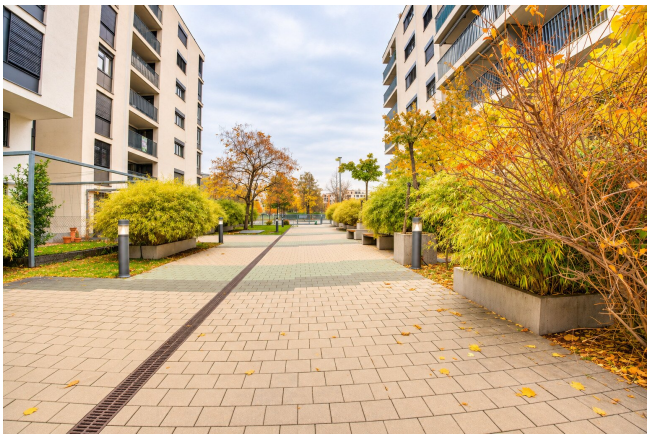




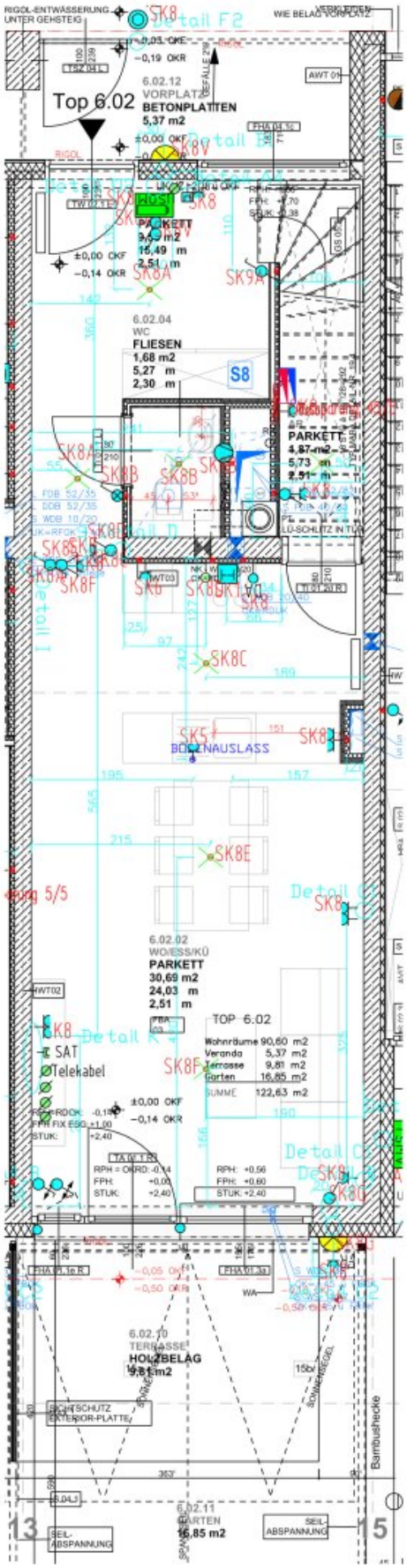


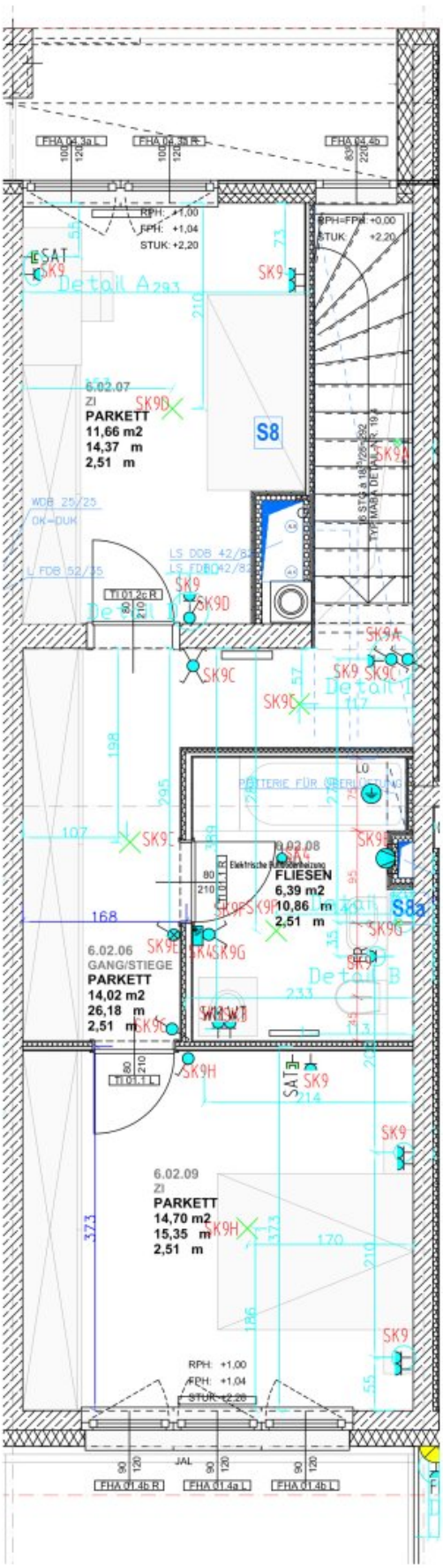

TECHNOGYM


10
MINTZGASSE 4
13






Top 6.02
6.02.12
VORPLATZ
BETONPLATTEN
5,37 m2
6.02.04
WC
FLIESEN
1,68 m2
5,27 m
2,30 m
PARKETT
4,87 m2
5,73 m
2,51 m
6.02.02
WOHNSS/KÜ
PARKETT
30,69 m2
24,03 m
2,51 m
TOP 6.02
Wohnräume 90,60 m2
Veranda 5,37 m2
Terrasse 9,81 m2
Garten 16,85 m2
SUMME 122,63 m2
6.02.10
TERRASSE
HOLZBELAG
9,81 m2
6.02.11
GARTEN
16,85 m2
BODENAUSLASS
SAT
Telekabel
SICHTSCHUTZ EXTERIOR-PLATTE
Bambushecke
SEIL-ABSPANNUNG
SEIL-ABSPANNUNG


FHA 01.3a L
FHA 01.3a R
FHA 01.4b
RPH: +1,00
FPH: +1,04
STUK: +2,20
RPH=FPH: +0,00
STUK: +2,20
ESAT
SK9
Detail A293
6.02.07
ZI
PARKETT
11,66 m2
14,37 m
2,51 m
S8
SK9D
SK9A
WDB 25/25
OK=DUK
LS DOB 42/82
LS FDBD42/82
L FDB 52/35
T 01.2c R
SK9C
Detail I
Detail J
LO
BATTERIE FÜR NOTBELEUCHTUNG
SK9E
6.02.08
BAD
Elektrische Fußbodenheizung
FLIESEN
6,39 m2
10,86 m
2,51 m
T 01.1 R
S8a
SK9F
SK9G
6.02.06
GANG/STIEGE
PARKETT
14,02 m2
26,18 m
2,51 m
Detail B
WT1
WT2
T 01.1 L
SK9H
SAT
6.02.09
ZI
PARKETT
14,70 m2
15,35 m
2,51 m
RPH: +1,00
FPH: +1,04
STUK: +2,20
JAL
FHA 01.4b R
FHA 01.4a L
FHA 01.4b L

Objektbeschreibung

Mitten im beliebten **Nordbahnviertel im 2. Wiener Gemeindebezirk** und dennoch angenehm ruhig gelegen, wartet eine Wohnung, die sich eigentlich gar nicht wie eine klassische Wohnung anfühlt: Auf rund **91 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Ebenen**, entsteht vielmehr das Gefühl eines eigenen kleinen Townhouses mitten in Wien.

Die im Jahr **2010 errichtete Maisonette** befindet sich im **Erdgeschoss und 1. Obergeschoss** einer modernen, siebenstöckigen Wohnanlage und wird nun als **Zweitbezug** angeboten.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **91 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- Maisonette über **Erdgeschoss & 1. Obergeschoss**
- ca. **26,66 m² Eigengarten**
- ca. **9,8 m² Terrasse**
- eigener Vorplatz
- **Townhouse-Charakter**
- offene Küche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit **Badewanne & Dusche**

- separates WC
- Abstellraum
- **Klimaanlage in jedem Raum + Außengerät**
- **Fernwärme**
- ca. **3,9 m² Kellerabteil**
- Baujahr **2010**
- Zweitbezug
- Fitnessraum, **Sauna & Gemeinschaftsraum**
- abgesperrter Innenhof
- Garagenplatz optional um **€ 40.000**
- moderne Ruhelage im **Nordbahnviertel**
- sehr gute öffentliche Anbindung & Infrastruktur

Wohnen auf zwei Ebenen

Die untere Ebene bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Hier befindet sich der großzügige **Wohnbereich mit offen gestalteter Küche** und direktem Zugang zum eigenen Außenbereich. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates **WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich: Die Wohnung verfügt über einen ca. **16,8 m² großen Eigengarten**, eine ca. **9,8 m² große Terrasse** sowie einen **eigenen Vorplatz**. Gerade diese Kombination aus zwei Wohnebenen, eigenem Eingang bzw. Vorbereich und Garten sorgt für das besondere **Townhouse-Feeling**.

Über die interne Treppe gelangt man in die private obere Etage. Hier befinden sich **zwei Schlafzimmer** sowie das Badezimmer. Dieses ist mit **Dusche, Badewanne und Waschbecken** ausgestattet; auch der Anschluss bzw. Platz für die **Waschmaschine** befindet sich hier.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine **Klimaanlage**. Die Wärmeversorgung erfolgt komfortabel über **Fernwärme**. Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. **3,9 m² großes Kellerabteil**.

Mehr als nur wohnen

Auch die Wohnanlage selbst bietet einiges, was man im klassischen Wiener Wohnbau nicht jeden Tag findet. Den Bewohnern stehen ein **Fitnessraum**, eine **Sauna** sowie ein **Gemeinschaftsraum** zur Verfügung.

Besonders für Familien interessant ist der **abgesperrte Innenhof**, der Kindern einen geschützten Bereich zum Spielen bietet. So verbindet die Anlage urbanes Wohnen mit einem Umfeld, in dem man sich auch langfristig zuhause fühlen kann.

Nordbahnviertel – urban, modern und trotzdem ruhig

Die Wohnung liegt im **Nordbahnviertel nahe der Vorgartenstraße**, jedoch in angenehmer **Ruhelage**. Das Viertel zählt zu den modernsten Stadtentwicklungsgebieten Wiens und verbindet zeitgemäße Architektur mit großzügigen Freiflächen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Apotheken, Ärzte sowie Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig bieten die Grün- und Freiflächen des Nordbahnviertels sowie der nahegelegene **Wiener Prater** zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Auch öffentlich ist die Lage hervorragend angebunden. Die **U1-Station Vorgartenstraße** sowie Straßenbahn- und Busverbindungen im Umfeld ermöglichen eine schnelle Verbindung Richtung Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch der **Praterstern** mit U-Bahn, S-Bahn und weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln ist rasch erreichbar.

Betriebskosten & laufende Kosten

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt aktuell insgesamt **€ 466,03** und setzt

sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten Wohnung: **€ 204,51**
- Grundsteuer: **€ 2,80**
- Kaltwasser & Abwasser: **€ 56,66**
- Warmwasser: **€ 41,04**
- Heizkosten: **€ 66,34**
- Rücklage Wohnung: **€ 94,68**

Für die Garage:

- Betriebskosten Garage: **€ 14,24**
- Rücklage Garage: **€ 6,04**

Gesamt monatlich: € 486,31

Ein eigener **Garagenstellplatz** kann zusätzlich um **€ 40.000** erworben werden.

Eine außergewöhnliche Kombination für alle, die mitten in Wien wohnen möchten, sich zuhause aber lieber wie im eigenen kleinen Haus fühlen.

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap