

**Stilvolle Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage – nur 10–15
Minuten Fußweg zur Seestadt!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1970/448

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	90,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	430.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriel KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

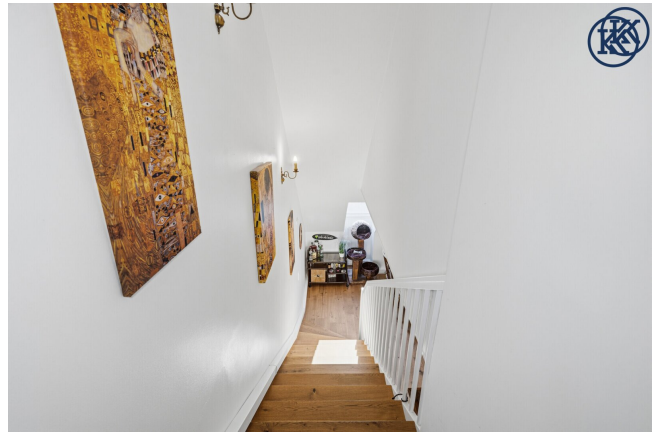
H +43 664 88933532





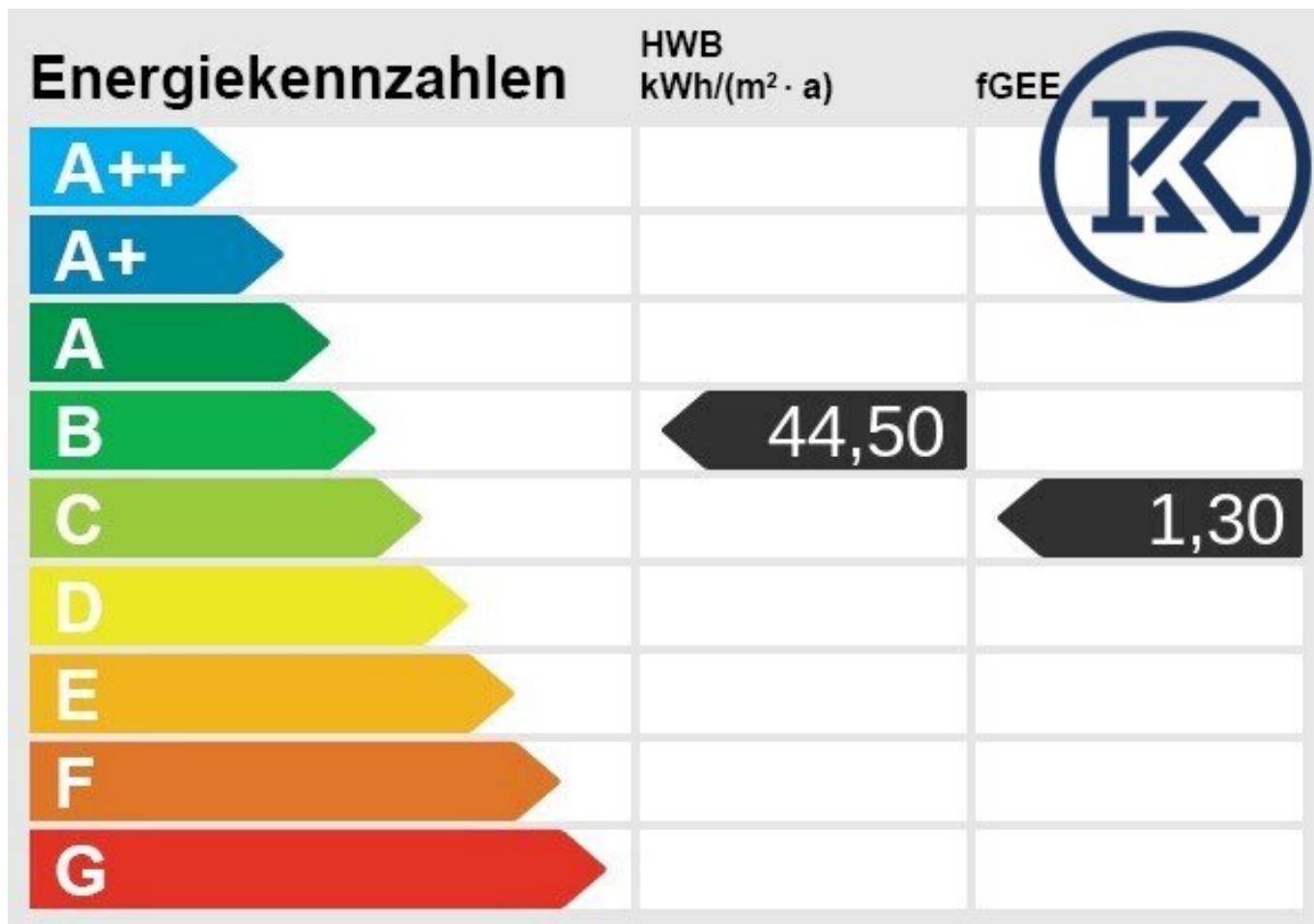













KLASAN & PARTNER

Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilienmaklerin

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.



www.klasan-immobilien.at

IHRE VORTEILE

- + Maßgeschneiderte Marketingstrategie: Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
- + Hilfe bei der Finanzierung: Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
- + Neuzzeitliche Wege im Immobilienverkauf: Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
 +43 664 391 82 79



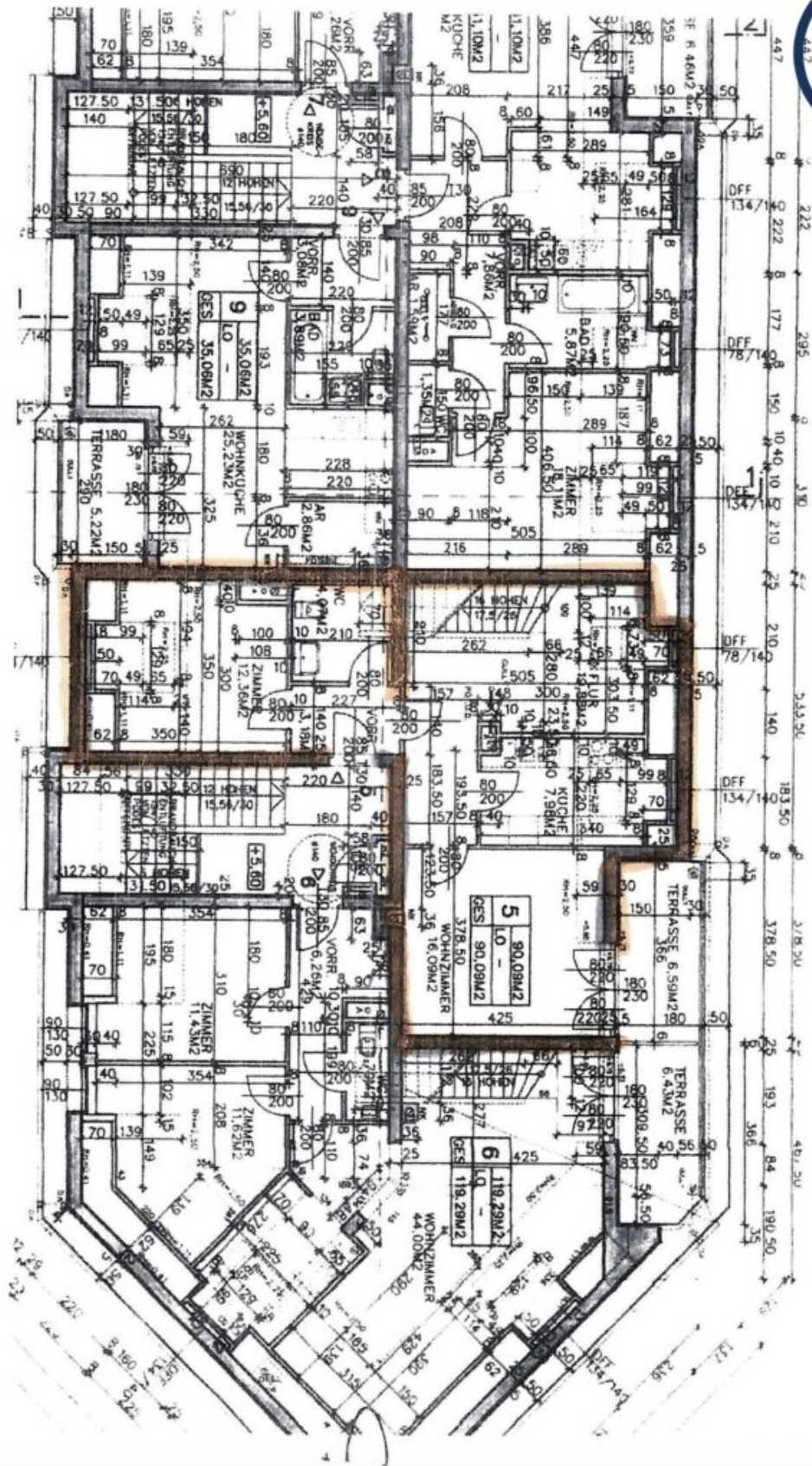


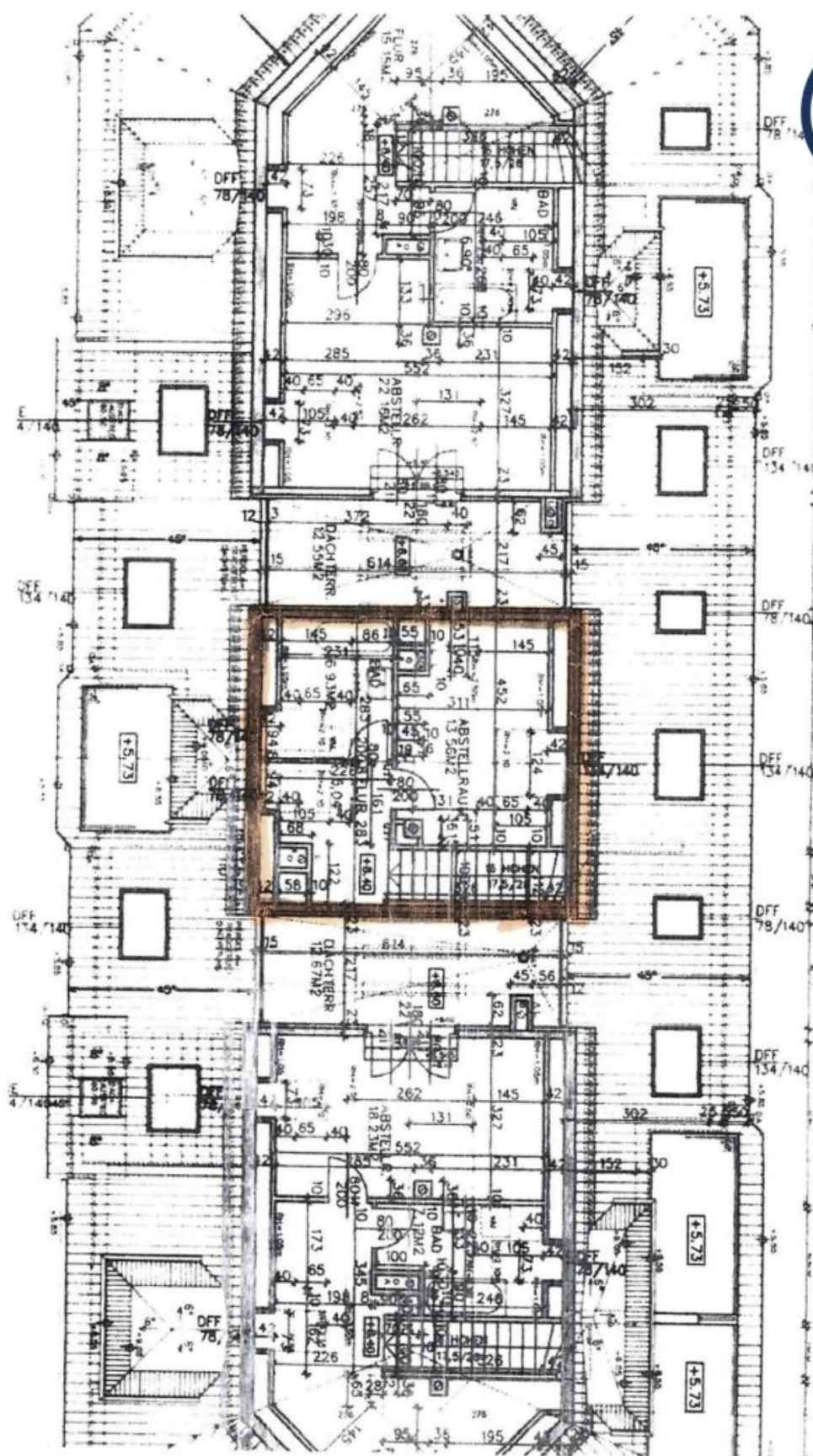


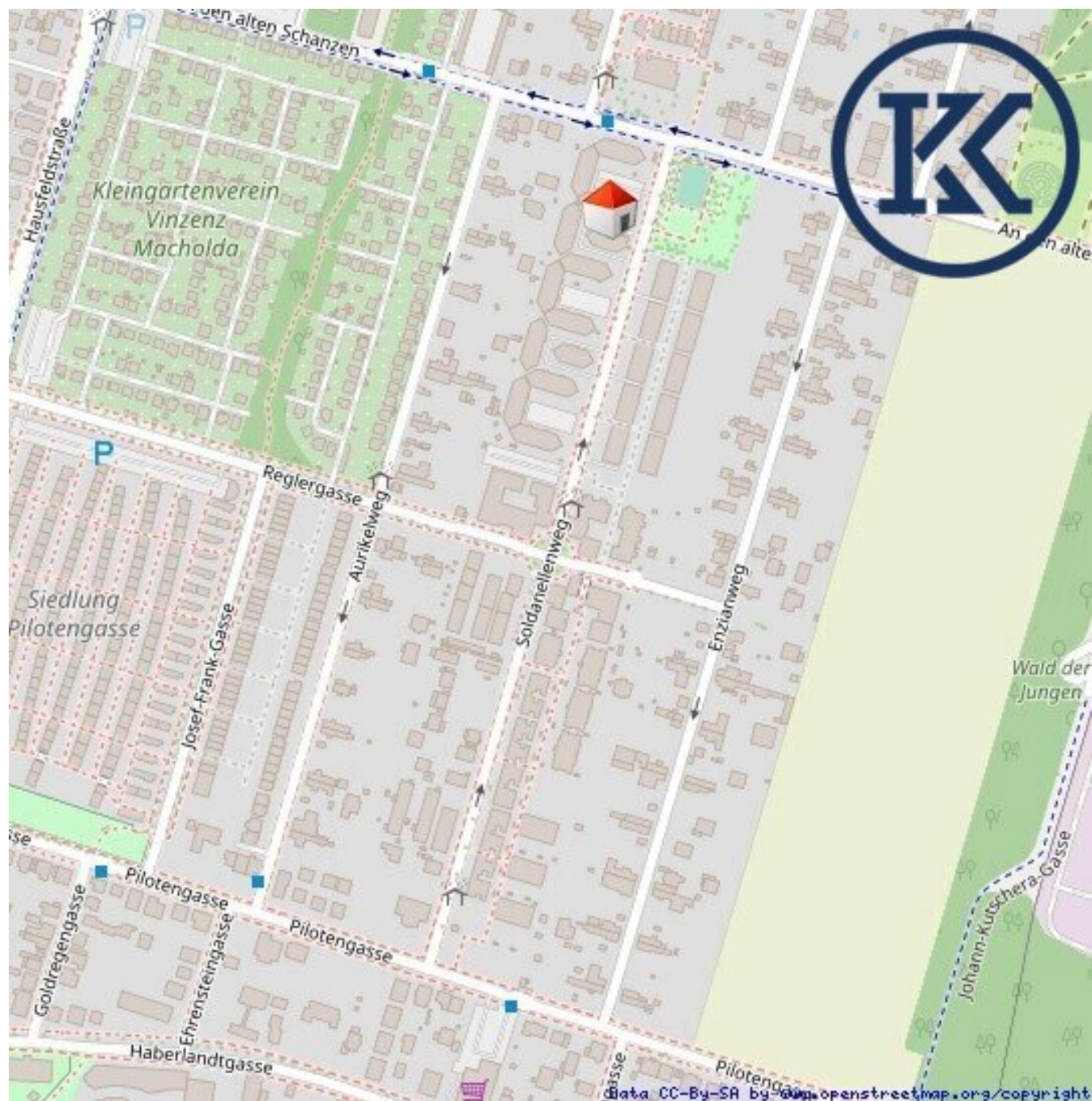
ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!


KLASAN & PARTNER
 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1996 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf zwei Ebenen bietet sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnambiente, das Komfort und Ruhe perfekt vereint.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit einer gemütlichen Leseecke – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen. Hier liegt auch das elegante Badezimmer mit Badewanne und WC, das zum Verweilen einlädt. Das Untergeschoss beherbergt das zweite Schlafzimmer, ideal für Kinder, Gäste oder als Home-Office, sowie ein praktisches Bad mit Dusche und WC, das den Alltag besonders flexibel gestaltet.

Die moderne Einbauküche ist separat vom Wohnbereich gelegen und bietet so ein eigenständiges, funktionales Kocherlebnis. Hochwertiges Parkett und stilvolle Fliesen unterstreichen die Qualität der Ausstattung, während die Fernwärme mit Etagenheizung für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Lage der Wohnung ist ebenso überzeugend: In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, genießen Sie Privatsphäre, während die Seestadt in nur 10–15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für entspannte Abende oder ein gemütliches Familienessen liegt das Gasthaus Schanzinger nur drei Minuten entfernt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Diese Maisonette vereint komfortables Wohnen auf zwei Ebenen mit einer ruhigen, dennoch zentralen Lage und ist damit ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Stil, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre legen.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Kellerraum mit einer Fläche von ca. 8–10 m², der ausreichend Platz für Stauraum, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände bietet und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap