

**MODERNES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN DES 18.
BEZIRKS! – Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse +
TG Platz**



Objektnummer: 2699/1899

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	2013
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	649.500,00 €
Betriebskosten:	228,15 €
USt.:	22,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



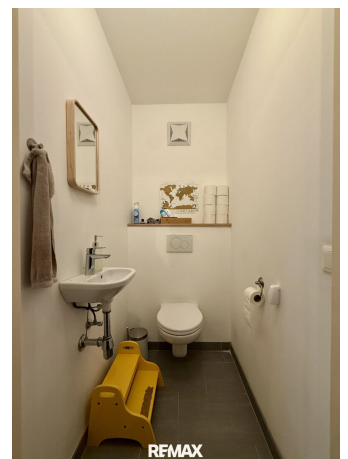
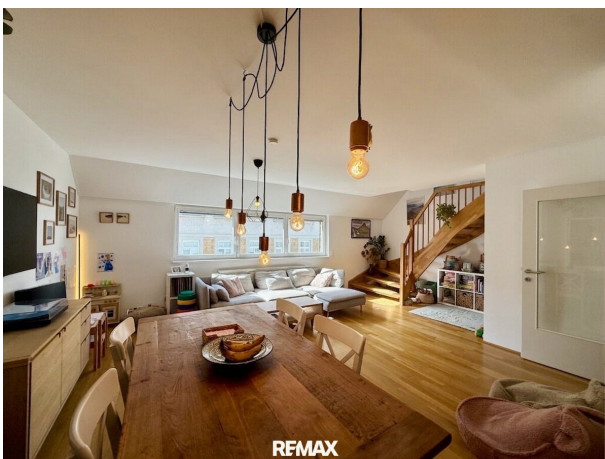
Eldin Cankovic

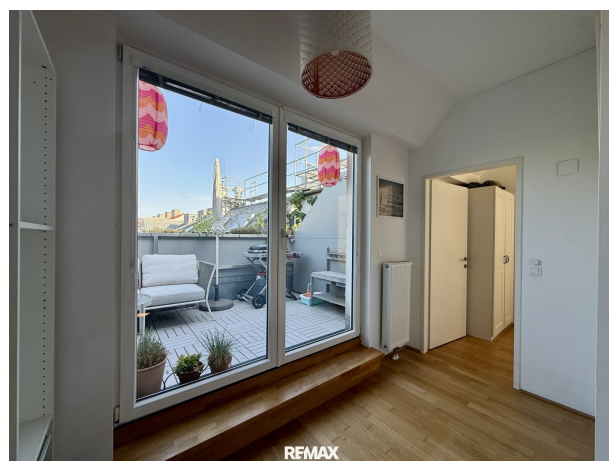
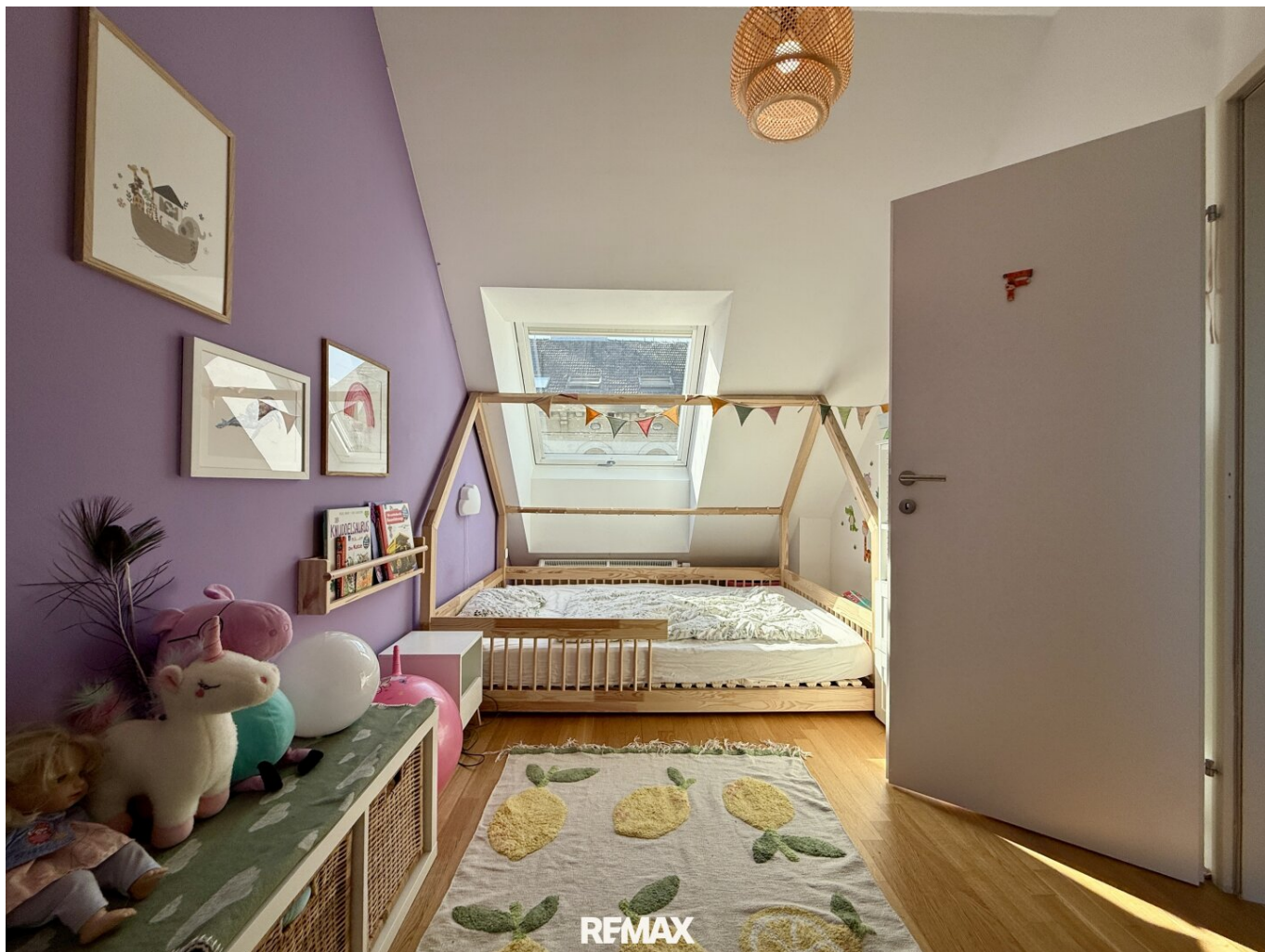
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

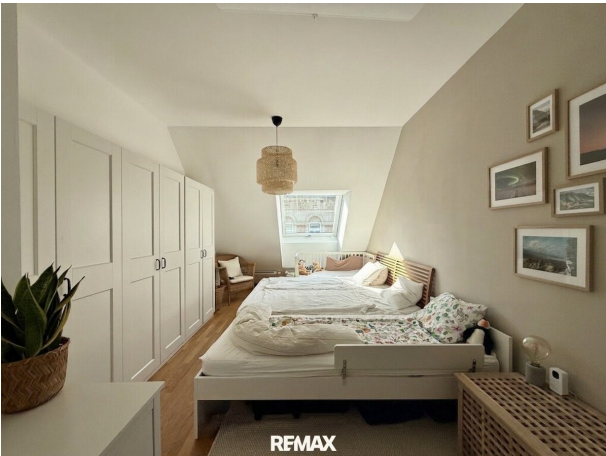
H 0667 77 99 556

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









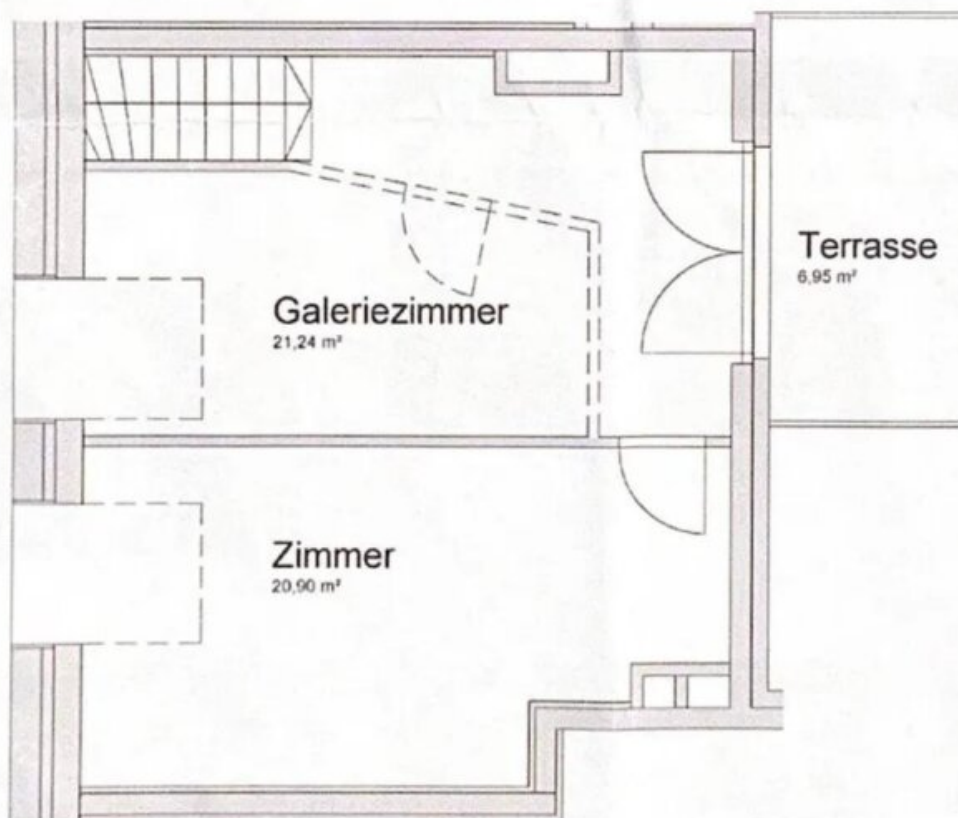
RE/MAX

Exposition, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposition, nicht maßstäblich



REMAX

Objektbeschreibung

OBJEKTbeschreibung

Diese wunderschöne **Dachgeschoss-Maisonettewohnung** mit **ca. 93 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihren modernen Charakter, ihren **ausgezeichnet gepflegten Zustand** und ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und schafft durch die Maisonette-Bauweise eine angenehme und klare Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche. Ein besonderes Highlight ist die **ca. 7 m² große Dachterrasse**, die zusätzlichen privaten Freiraum bietet und sich ideal für entspannte Stunden im Freien, einen Kaffee am Morgen oder gemütliche Abende eignet.

Die Wohnung wurde von den Eigentümern stets mit großer Sorgfalt behandelt und **laufend modernisiert** bzw. **sinnvoll nachgerüstet**. Dadurch präsentiert sie sich heute in einem sehr **gepflegten** und **modernen Zustand**.

Zu den durchgeführten Verbesserungen zählen unter anderem eine **Sicherheitstür der Widerstandsklasse 4**, die 2017 nachgerüstet wurde, sowie eine **Klimaanlage**, die 2018 eingebaut wurde. Das WC wurde **zusätzlich** mit einem **Waschbecken** ausgestattet.

Auch der Tiefgaragenstellplatz wurde sinnvoll aufgewertet. Im Jahr 2021 wurde dort ein **Starkstromanschluss nachgerüstet**. Zusätzlich wurden 2024 **Steckdosen im Keller** installiert.

Die Eigentümer sind mit ihrem Zuhause **ausgesprochen zufrieden** und haben die Wohnung über die Jahre mit viel Liebe und Sorgfalt gepflegt. Besonders **hervorzuheben** ist daher nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das **ruhige, harmonische** und **äußerst angenehme Wohnumfeld**.

Hier geht es zum 360 GRAD-Rundgang

[HIER KLICKEN](#)

HIGHLIGHTS

- Dachgeschoss-Maisonette

- ca. 93 m² Wohnfläche - 3 Zimmer
- ca. 7 m² Dachterrasse
- Toplage im 18. Wiener Gemeindebezirk
- moderner und sehr gepflegter Zustand
- ruhige, friedliche und äußerst angenehme Hausgemeinschaft
- Klimaanlage – nachgerüstet 2018
- Sicherheitstür Widerstandsklasse 4 – nachgerüstet 2017
- WC zusätzlich mit Waschbecken ausgestattet
- Tiefgaragenstellplatz optional
- Starkstromanschluss am Tiefgaragenstellplatz – nachgerüstet 2021

LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer **ausgezeichneten** und **begehrten Lage** des **18. Wiener Gemeindebezirks**. Die **ruhige** und **angenehme Wohngegend** verbindet **hohe Lebensqualität** mit einer **sehr guten Infrastruktur** und einer **hervorragenden Erreichbarkeit**.

Die Liegenschaft selbst überzeugt durch ihr **sehr gepflegtes Erscheinungsbild**. Besonders hervorzuheben ist die **außergewöhnlich angenehme Hausgemeinschaft**: Die Bewohner werden als **freundlich, friedlich, ruhig** und **rücksichtsvoll** beschrieben.

Auch das Stiegenhaus befindet sich in einem **ausgesprochen gepflegten Zustand** und vermittelt bereits beim **Betreten der Liegenschaft** einen sehr **positiven Eindruck**.

WICHTIGE NEBENINFORMATION

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 40.000,– VB erworben werden.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2025:

€ 78.015,44

Vorschreibung 2026 – inkl. Steuern

- Betriebskosten: € 250,97
- Reparaturfonds: € 115,50
- Gesamt: € 366,47

BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich selbst von den besonderen Vorzügen dieser **wunderschönen Dachgeschoss-Maisonette** und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses **besondere Zuhause** im 18. Wiener Gemeindebezirk **persönlich präsentieren** zu dürfen!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap