ZWEI EBENEN, EIN ZUHAUSE – Wohnen in Toplage 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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	629.500,00 €
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


RE/MAX


RE/MAX

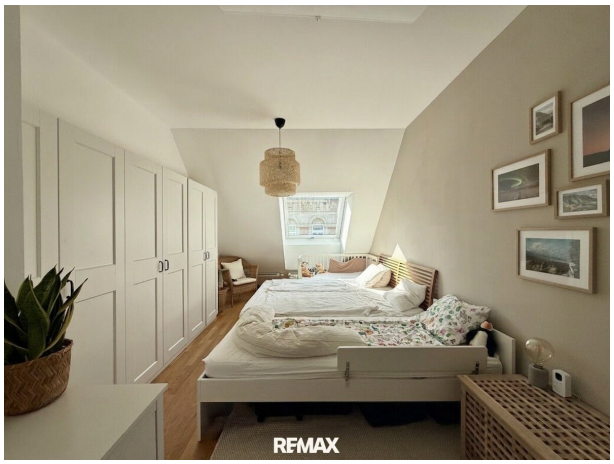

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

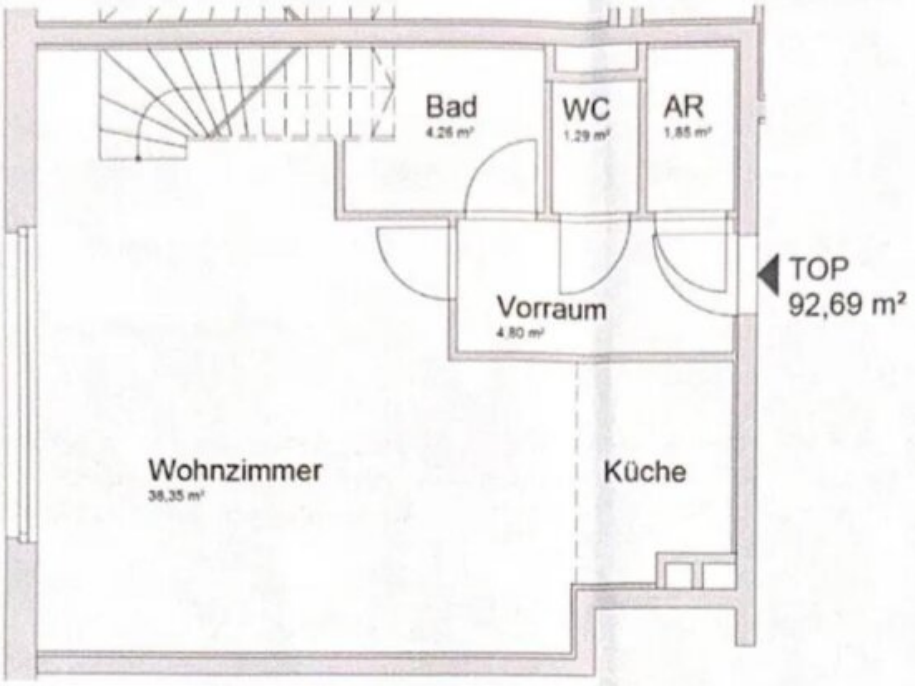

17
RE/MAX

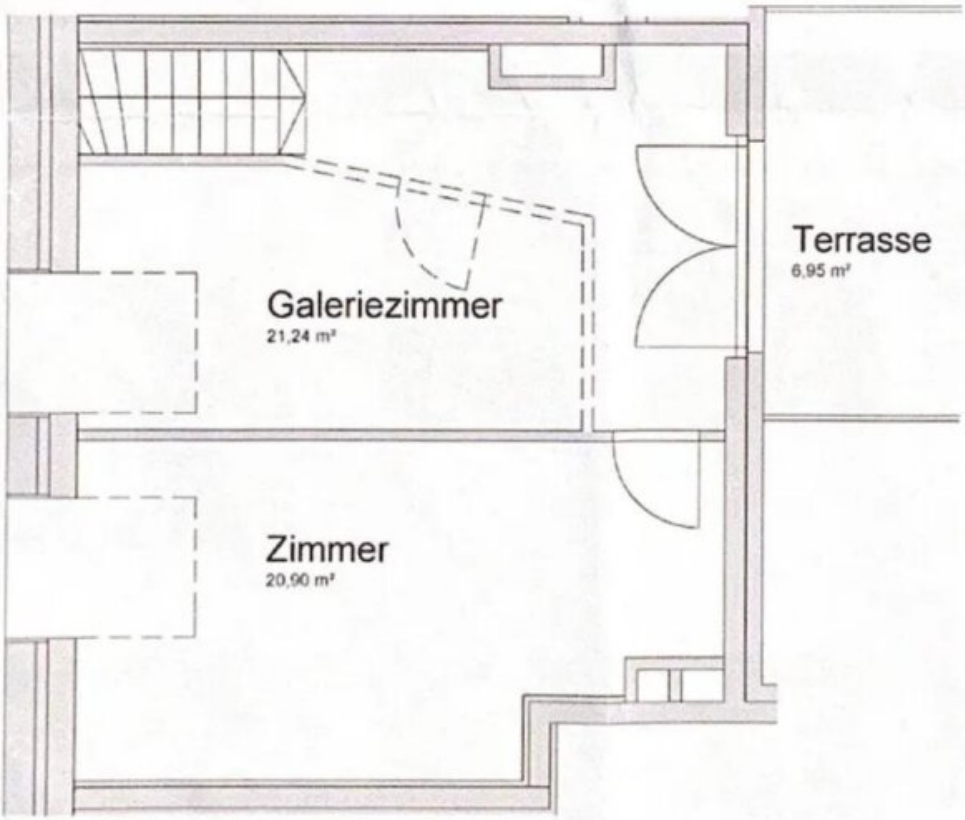


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich


Bad
4,26 m²
WC
1,29 m²
AR
1,85 m²
TOP
92,69 m²
Vorraum
4,80 m²
Wohnzimmer
38,35 m²
Küche


Terrasse
6,95 m²
Galeriezimmer
21,24 m²
Zimmer
20,90 m²

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 r**uhige, 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 ebenfalls erworben werden. (Preis nach Rücksprache)

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