

**Schöne 5\_Zimmer Wohnung im 22. Bezirk in Wien zu verkaufen**



**Objektnummer: 5880/283**

**Eine Immobilie von Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 45,75 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 66,37 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,31                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 489.700,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 223,86 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 25,89 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH

Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH  
Wallensteinstraße 28/1-2  
1200 Wien

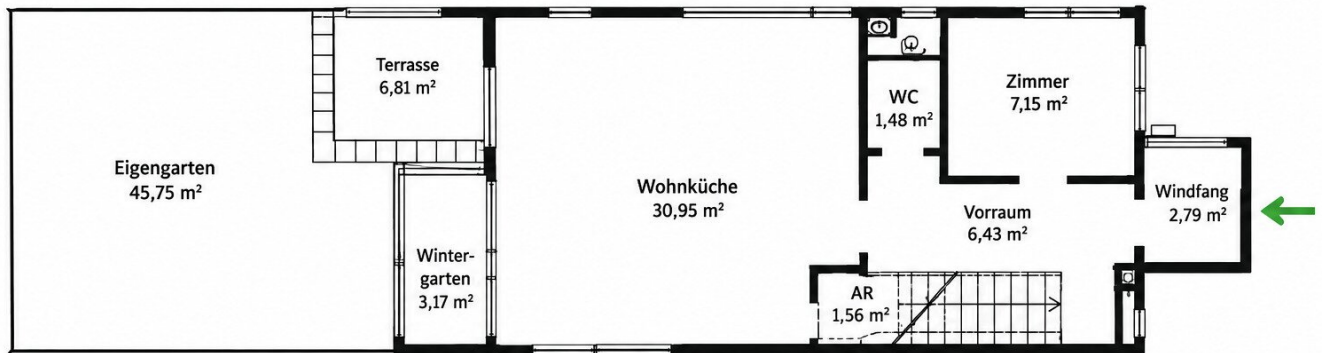
T +43 13321604





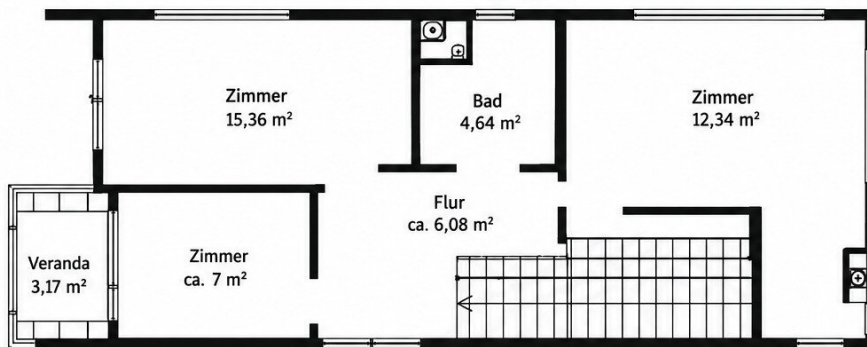


### Erdgeschoß



FLÄCHENANGABEN LAUT NUTZWERTGUTACHTEN

### 1. Stock



## Objektbeschreibung

### Großzügige Maisonettewohnung mit Eigengarten, Terrasse und Wintergarten

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einem geschützten privaten Außenbereich. Der rund 45,75 m<sup>2</sup> große Eigengarten, die Terrasse und der Wintergarten machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien sowie für alle, die sich viel Platz und ein Wohngefühl wie im eigenen Haus wünschen.

#### Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 94 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen.

Auf der Wohnebene befinden sich:

- großzügige Wohnküche mit ca. 30,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 7,15 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 6,43 m<sup>2</sup>
- separates WC mit ca. 1,48 m<sup>2</sup>
- Windfang mit ca. 2,79 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 3,56 m<sup>2</sup>
- Wintergarten mit ca. 8,17 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 6,81 m<sup>2</sup>
- Eigengarten mit ca. 45,75 m<sup>2</sup>

Die zweite Wohnebene bietet:

- Zimmer mit ca. 15,36 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 12,34 m<sup>2</sup>
- weiteres Zimmer mit ca. 7 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit ca. 4,64 m<sup>2</sup>
- Flur mit ca. 6,08 m<sup>2</sup>
- Veranda mit ca. 3,17 m<sup>2</sup>

## **Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre**

Das Herzstück der Immobilie bildet die rund 31 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Sie bietet viel Raum für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und öffnet sich zum Wintergarten sowie zum privaten Außenbereich.

Der liebevoll bepflanzte Garten ist vom Wohnbereich aus erreichbar und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Terrasse eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Sommerabende oder als Spielbereich für Kinder. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Insgesamt stehen vier separat nutzbare Zimmer zur Verfügung. Dadurch eignet sich die Wohnung besonders gut für Familien, aber auch für die Kombination von Wohnen, Arbeiten und Gästezimmer.

## **Besondere Vorzüge**

- Maisonettewohnung auf zwei Ebenen
- ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vier separat nutzbare Zimmer
- großzügige Wohnküche mit ca. 31 m<sup>2</sup>
- ca. 45,75 m<sup>2</sup> großer Eigengarten
- Terrasse und Wintergarten
- Badezimmer und separates WC
- zusätzlicher Abstellraum
- familienfreundliche Raumaufteilung
- Wohngefühl ähnlich einem Reihenhaus

- geschützter Innenhofbereich mit viel Grün

Alle Flächenangaben beruhen auf den vorliegenden Planunterlagen. Änderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten.

## **Rechtlicher Hinweis**

Die gegenständliche Immobilie unterliegt dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Die daraus resultierenden gesetzlichen Bestimmungen und möglichen Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich Nutzung, Vermietung, Weiterverkauf und Preisbildung, sind von Käuferinnen und Käufern zu beachten. Die konkreten Voraussetzungen sind anhand der Vertrags- und Förderunterlagen zu prüfen.

Der Garagenstellplatz kostet 29.900 € und ist nicht im Kaufpreis der Immobilie enthalten.

Dieser Preis ist ein Marktpreis und kann je nach Marktsituation nach oben oder unten schwanken

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap