Untersievering- Dachgeschossmaisonette in Top-Grünruhelage



Objektnummer: 923

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	330,28 €
USt.:	33,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Martin Kuhn

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH





































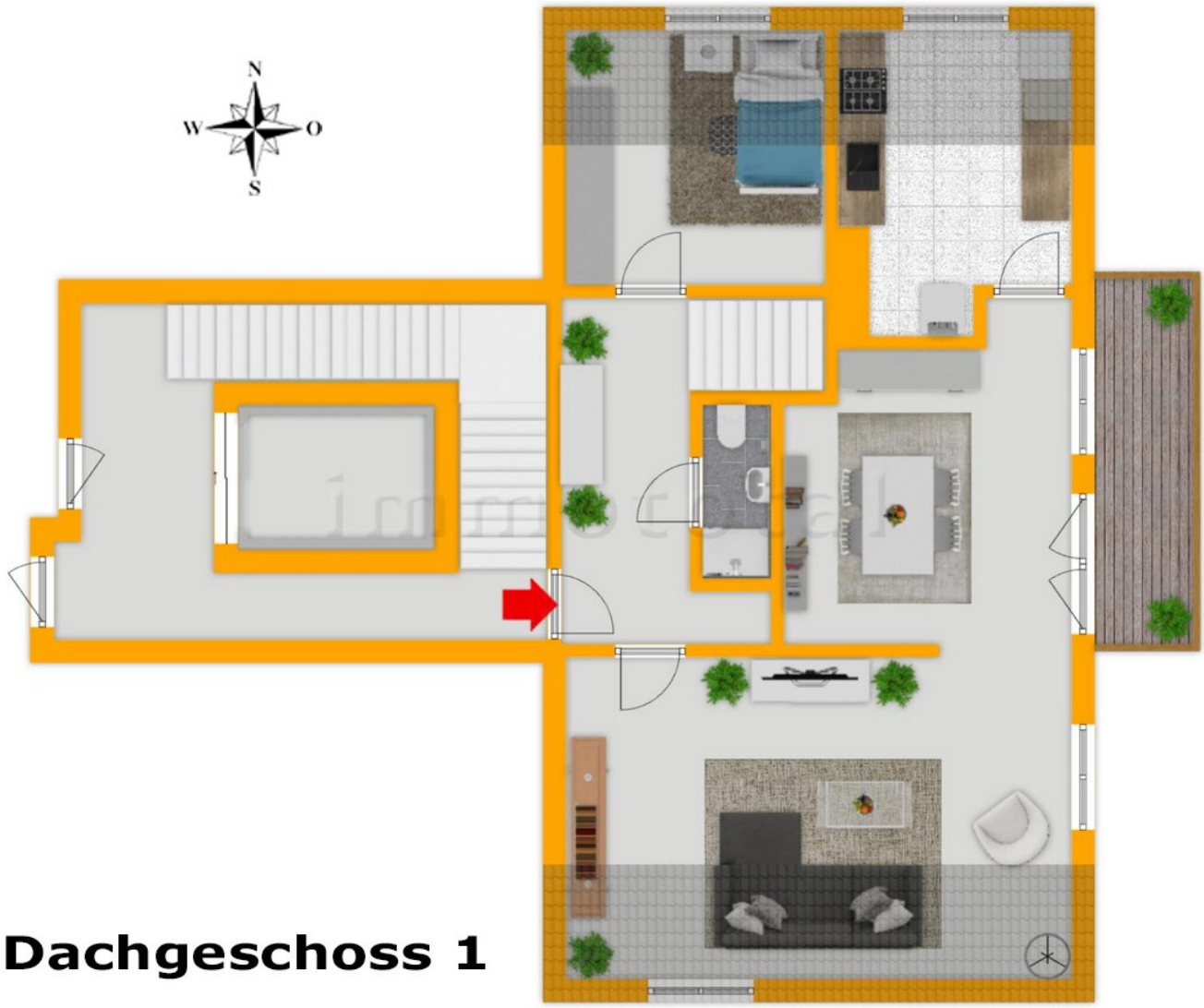




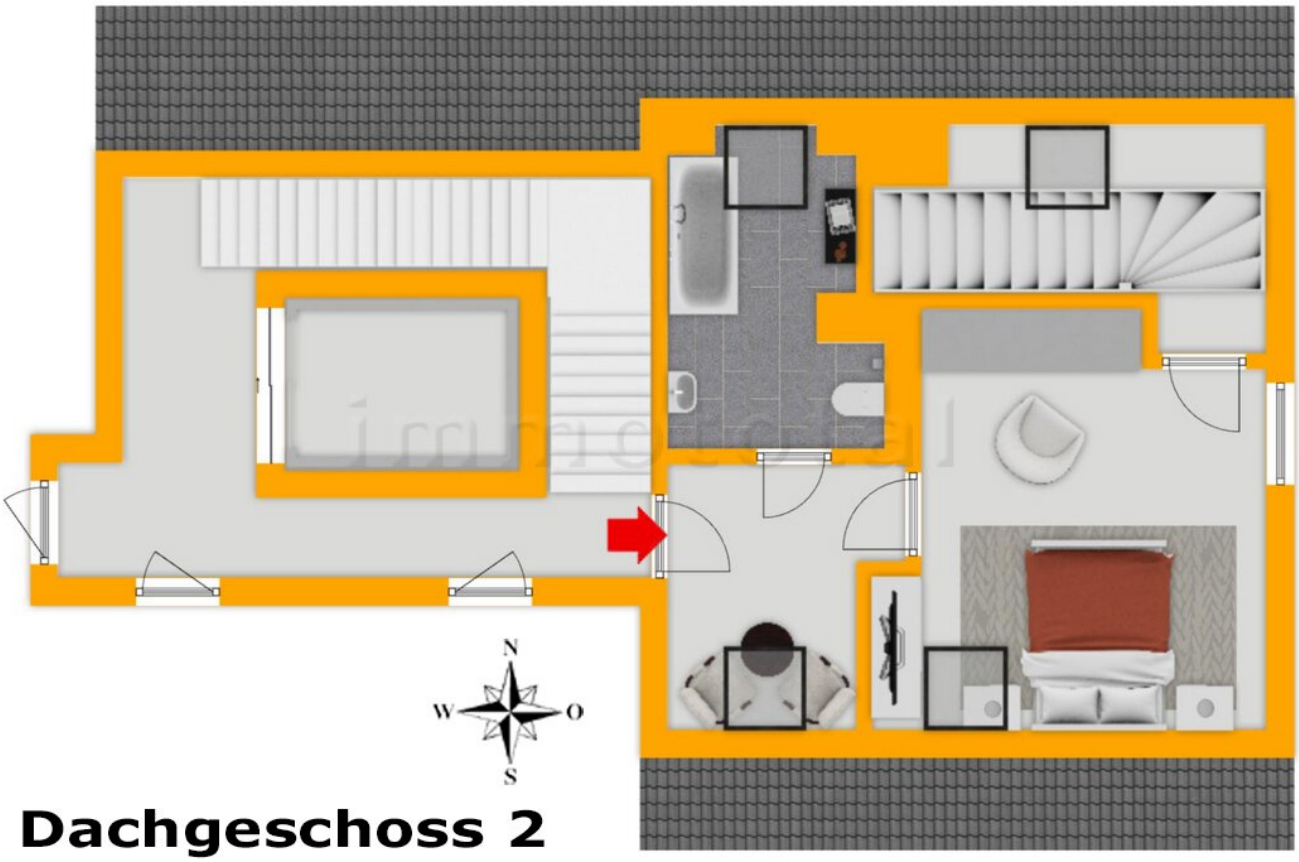



TOSHIBA
INVERTER





Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

Objektbeschreibung

Diese sehr schöne Dachgeschossmaisonette verbindet Wohnen auf zwei Ebenen mit einer Terrasse und einem **schönen Blick über die begrünte Nachbarschaft**. Markante Giebelfenster, Dachschrägen und ein rundes Fenster verleihen der Wohnung ihren **individuellen Charakter.** Die hellen Räume, die Parkettböden und die räumliche Trennung der beiden Ebenen schaffen **vielfältige Möglichkeiten** für die persönliche Einrichtung.

360°-VR TOUR:

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

Wohnen und Essen auf der unteren Ebene

Der **großzügige Wohnbereich** mit angeschlossenem, offen verbundenem Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier gelangt man auf die (rund 6 m² große) Terrasse mit östlicher Ausrichtung und schönem Grünblick.

Die separate Küche verfügt über eine vorhandene Einbauküche und ein Fenster. Vom zentralen Vorzimmer gelangt man in ein weiteres Zimmer, welches sich beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Ein Duschbad mit WC ergänzt die Raumaufteilung.

Rückzugsbereich im oberen Dachgeschoss

Eine interne Treppe führt auf die obere Wohnebene. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit vorhandenen Einbauschränken und einem **stilistisch markanten Rundfenster,** welches einen schönen Fernblick ermöglicht. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, WC, Waschbecken, Einbaukästen und ein Dachflächenfenster. Damit steht auf jeder Ebene ein eigener Sanitärbereich zur Verfügung.

Der vor dem Badezimmer befindliche Vorraum mit Dachflächenfenster ermöglicht das Abstellen eines kleinen Schreibtisches mit PC, sodass auch dieser Platz für ein **Homeoffice** genützt werden könnte.

Als **Besonderheit** gelangt man von diesem Vorraum in das Stiegenhaus, wodurch die Maisonettewohnung über **zwei separate Eingänge** verfügt. Dadurch kann man auch das Obergeschoss der Maisonettewohnung **barrierefrei mit dem Lift** erreichen.

Ausstattung und Stauraum

Die gegenständliche Liegenschaft verfügt über frisch geschliffene und versiegelte Parkettböden in den Wohnräumen, vorhandene Einbaumöbel und Klimageräte ergänzen die Ausstattung. Beheizt wird über eine Gastherme und Heizkörper.

Unmittelbar bei der oberen Eingangstüre befindet sich im Stiegenhaus ein zur Wohnung gehörender, versperrbarer **Einlagerungsraum mit Fenster**.

Ein weiterer Einlagerungsraum ist im Kellergeschoss vorhanden. Barrierefrei gelangt man von dort zum **Garagenstellplatz,** dem ein weiterer, **privater Abstellraum** zugehörig ist. So kann man direkt aus dem Auto Gegenstände einlagern.

Infrastruktur:

In begehrter Grün- und Ruhelage von Untersievering verbindet die Wohnung eine ruhige Seitenstraßenlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten rund um das **Sieveringer Eck** und die **Obkirchergasse** sind fußläufig erreichbar. Eine **nahe gelegene Busverbindung zur U4 Heiligenstadt** sowie die ebenfalls zu Fuß erreichbare S45 sorgen für eine **sehr gute öffentliche Anbindung**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap