ETWAS GANZ BESONDERES Exklusive Drei-Zimmer-Maisonette im Villenviertel Oberlaa



Wohnzimmer Esszimmer mit Blick in den Wintergarten

Objektnummer: 1609/457167

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hämmerlegasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m²
Nutzfläche:	88,00 m²
Gesamtfläche:	88,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	320,00 €
Provisionsangabe:	

15.660,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Brad

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG


RE/MAX


RE/MAX

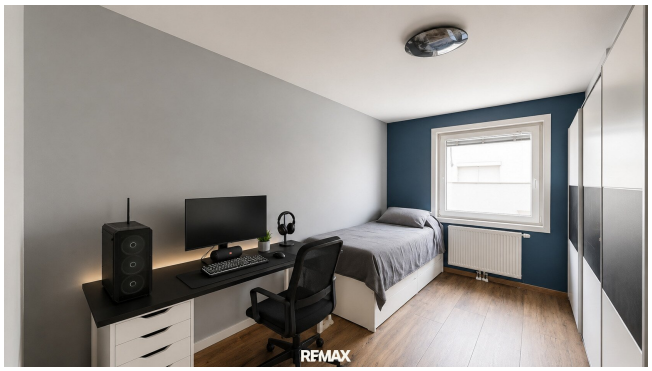

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

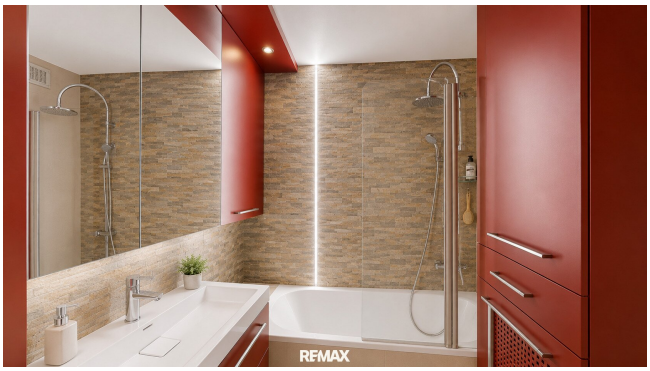







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

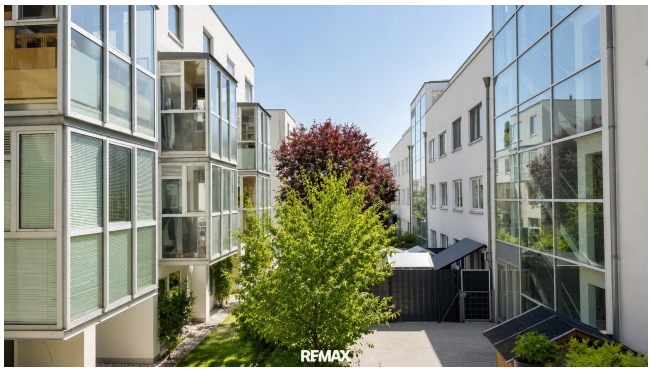

RE/MAX


RE/MAX

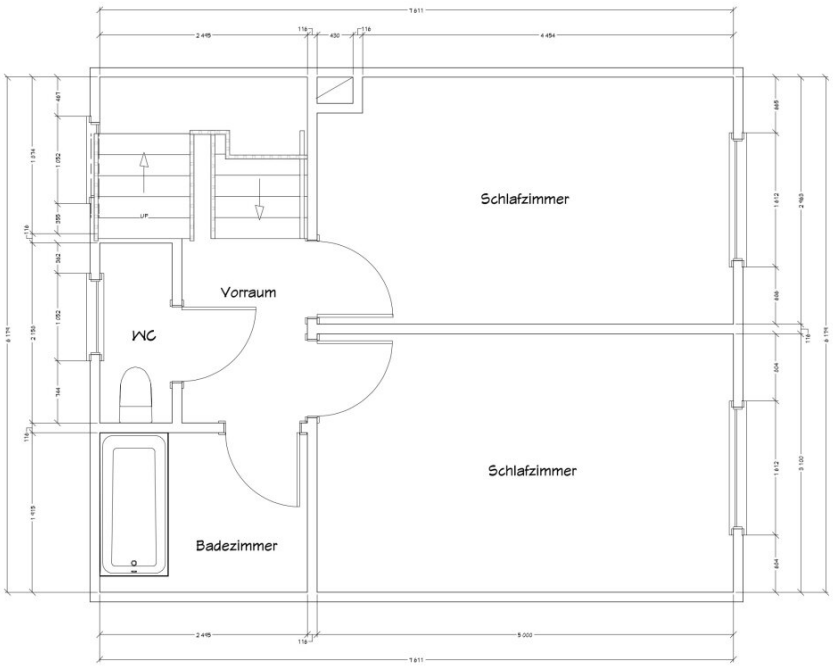

RE/MAX





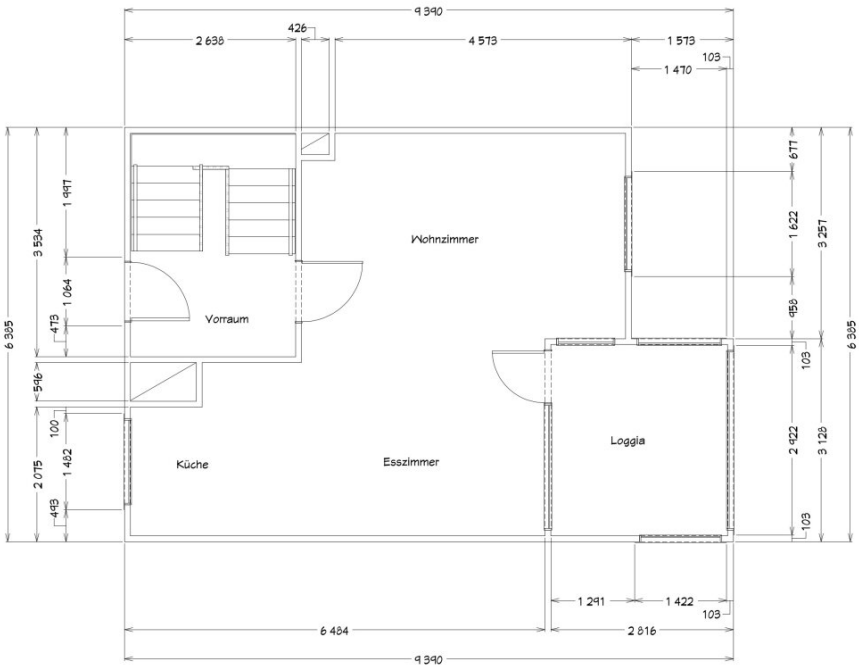



GEW
RE/MAX



Obere Ebene
49,9 sq m

RE/MAX



Untere Ebene

RE/MAX

Objektbeschreibung

ETWAS GANZ BESONDERES

Exklusive Drei-Zimmer-Maisonette im Villenviertel Oberlaa

Stilvolle Architektur. Hochwertige Ausstattung. Absolute Ruhelage.

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 10. Wiener Gemeindebezirks, eingebettet in das exklusive Villenviertel von Oberlaa, erwartet Sie diese außergewöhnliche Drei-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Die Hämmerlegasse steht für Ruhe, Privatsphäre und ein gepflegtes Wohnumfeld – und dennoch profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Wiener Innenstadt.

Mit einer Nutzfläche von ca. 88 m², 3 Zimmer, inklusive eines rund 8 m² großen Wintergartens, vereint diese Immobilie zeitlose Eleganz, moderne Technik und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung

Die Maisonette überzeugt durch ihre ideale Trennung von Wohn- und Privatbereich.

Die untere Ebene bildet mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und sorgen für ein offenes Raumgefühl. Die exklusive Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung sowie modernem Design.

Über die stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das den privaten Rückzugsbereich bildet. Hier befinden sich das großzügige Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer eignet, sowie das luxuriös ausgestattete Badezimmer und ein separates WC.

Diese klare Raumaufteilung schafft höchsten Wohnkomfort und vermittelt das Wohngefühl eines modernen Hauses.

Exklusive Ausstattung

Bereits auf den ersten Blick wird deutlich, dass bei dieser Immobilie großer Wert auf Qualität und Design gelegt wurde.

Besondere Highlights sind:

- ? hochwertige Fliesenböden in elegantem Design
- ? exklusive Designküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- ? luxuriös ausgestattetes Badezimmer
- ? sonniger Wintergarten als zusätzlicher Wohnbereich
- ? insgesamt drei Klimaanlagen, die beide Wohnebenen angenehm temperieren
- ? hochwertige Natursteinwand im Bereich des Stiegenaufgangs als elegantes architektonisches Gestaltungselement
- ? stilvolle Natursteinverkleidung im Essbereich, die dem Wohnraum eine exklusive und repräsentative Atmosphäre verleiht

Die geschmackvoll ausgewählten Materialien und die hochwertige Ausführung schaffen ein Wohnambiente, das Eleganz und Behaglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Wohnen in absoluter Ruhelage

Die Hämmerlegasse zählt zu den beliebtesten Wohnadressen in Oberlaa. Das gepflegte Villenviertel zeichnet sich durch wenig Verkehr, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus.

Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre – ein Wohngefühl, das in Wien nur selten zu finden ist.

Natur- und Freizeitparadies direkt vor der Haustüre

Die Umgebung bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert für Jung und Alt.

Nur wenige Minuten entfernt befinden sich:

- ? der Kurpark Oberlaa
- ? die Therme Oberlaa

- das weitläufige Erholungsgebiet Wienerberg
- zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege
- Sport- und Fitnessmöglichkeiten
- Tennisanlagen sowie vielfältige Freizeitangebote

Die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen macht diese Lage besonders attraktiv.

Perfekte Infrastruktur

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- die U-Bahn
- mehrere Buslinien
- Supermärkte
- Restaurants und Cafés
- Ärzte und Apotheken
- Schulen und Kindergärten
- Fitnessstudios
- sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Auch die Anbindung an die Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine optimale Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zum Flughafen und in alle Richtungen Österreichs.

Eine Immobilie für höchste Ansprüche

Diese exklusive Drei-Zimmer-Maisonette vereint hochwertige Ausstattung, moderne Architektur und eine außergewöhnliche Wohnlage zu einem Gesamtpaket, das nur selten am Wiener Immobilienmarkt angeboten wird.

Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt für Eigennutzer oder als nachhaltige Wertanlage – diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Lebensqualität.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – in einer der schönsten und ruhigsten Wohnlagen Oberlaas.

VERKAUFSPREIS: € 435.000,--

Solche Gelegenheiten kommen nur selten auf den Markt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung.

Provision 3% vom tatsächlichen Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu dieser Maisonettewohnung wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposees die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern-und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch Klicken auf „jetzt sofort erhalten“ bitten.

Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da diese Art Wohnung und Lage selten auf dem Markt verfügbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap