

**Ein eigener Rückzugsort zum Penthouse – nur gemeinsam
mit einer Großwohnung erhältlich 42-m²-Personalwohnung
im Erdgeschoss in Wien – um € 290.000!**



Einladender Wohn- und Essbereich

Objektnummer: 1609/47296

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.960,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Georg Mayer

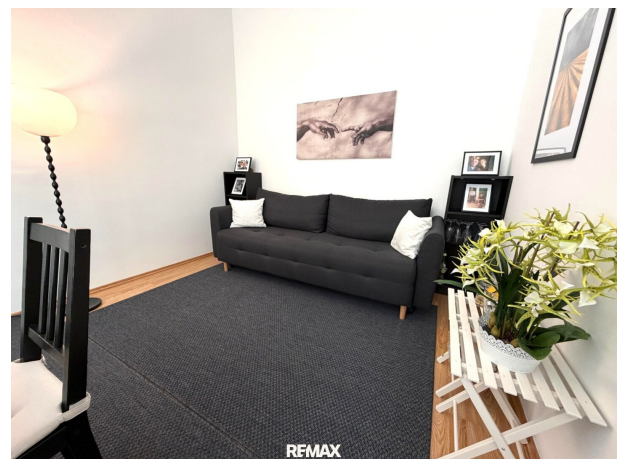
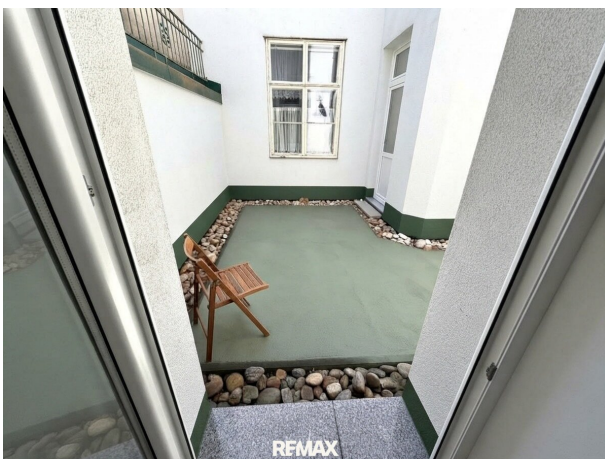
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 1 997 1000

H +43 660 122 58 00

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur





Objektbeschreibung

Eckdaten:

- Privater Eingang, Garage und Direktlift
- 42 m² Wohnfläche
- Für 1 bis 2 Personen geeignet
- Erdgeschoß
- Rund 4 m² Terrasse im Lichthof zur Alleinnutzung
- Küche mit Elektrogeräten
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne
- Beheizter Handtuchhalter
- Separates WC
- Vorzimmer mit Platz für die Garderobe
- Hohe Räume mit gewölbter Decke
- Massive Parkettböden und Steinfliesen
- Verkauf ausschließlich gemeinsam mit einer der großen Penthousewohnungen

Ein eigener Wohnbereich für Gäste, Betreuungspersonen oder Mitarbeitende bietet Nähe und bewahrt zugleich die Privatsphäre. **Top 2 im Erdgeschoß** ergänzt eine der großen Penthousewohnungen im Haus um eine **möblierte Kleinwohnung für ein bis zwei Personen**.

Auf **42 m² Wohnfläche** verteilen sich ein **Wohnzimmer**, eine **Küche mit Elektrogeräten**, ein **Schlafzimmer**, ein **Badezimmer mit Badewanne und beheiztem Handtuchhalter** sowie ein **separates WC**. Das Vorzimmer bietet Platz für die Garderobe. Hohe Räume mit gewölbter Decke verleihen der Wohnung ihren eigenen Charakter; massive Parkettböden und Steinfliesen ergänzen die Ausstattung.

Eine **rund 4 m² große Terrasse im Lichthof zur Alleinnutzung** bietet einen kleinen Platz im Freien für eine Pause zwischendurch. Die Wohnung ist **möbliert, sehr gepflegt und sofort verfügbar**. Ein Park liegt in unmittelbarer Nähe.

Diese Kleinwohnung für ein bis zwei Personen wird ausschließlich in Kombination mit einer der großen Penthousewohnungen im Haus verkauft. Ein Einzelverkauf ist nicht vorgesehen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap