# Großzügige 118 m² Maisonette | € 3.800/m² | 5,5 Zimmer | 2 Loggien | Sonnige Ruhelage | PROVISIONSFREI

**Objektnummer: 489**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Bertlgasse 3 |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 118,14 m² |
| **Nutzfläche:** | 118,14 m² |
| **Gesamtfläche:** | 118,14 m² |
| **Zimmer:** | 5,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,03 |
| **Kaufpreis:** | 449.500,00 € |
| **Betriebskosten:** | 278,05 € |
| **USt.:** | 27,81 € |

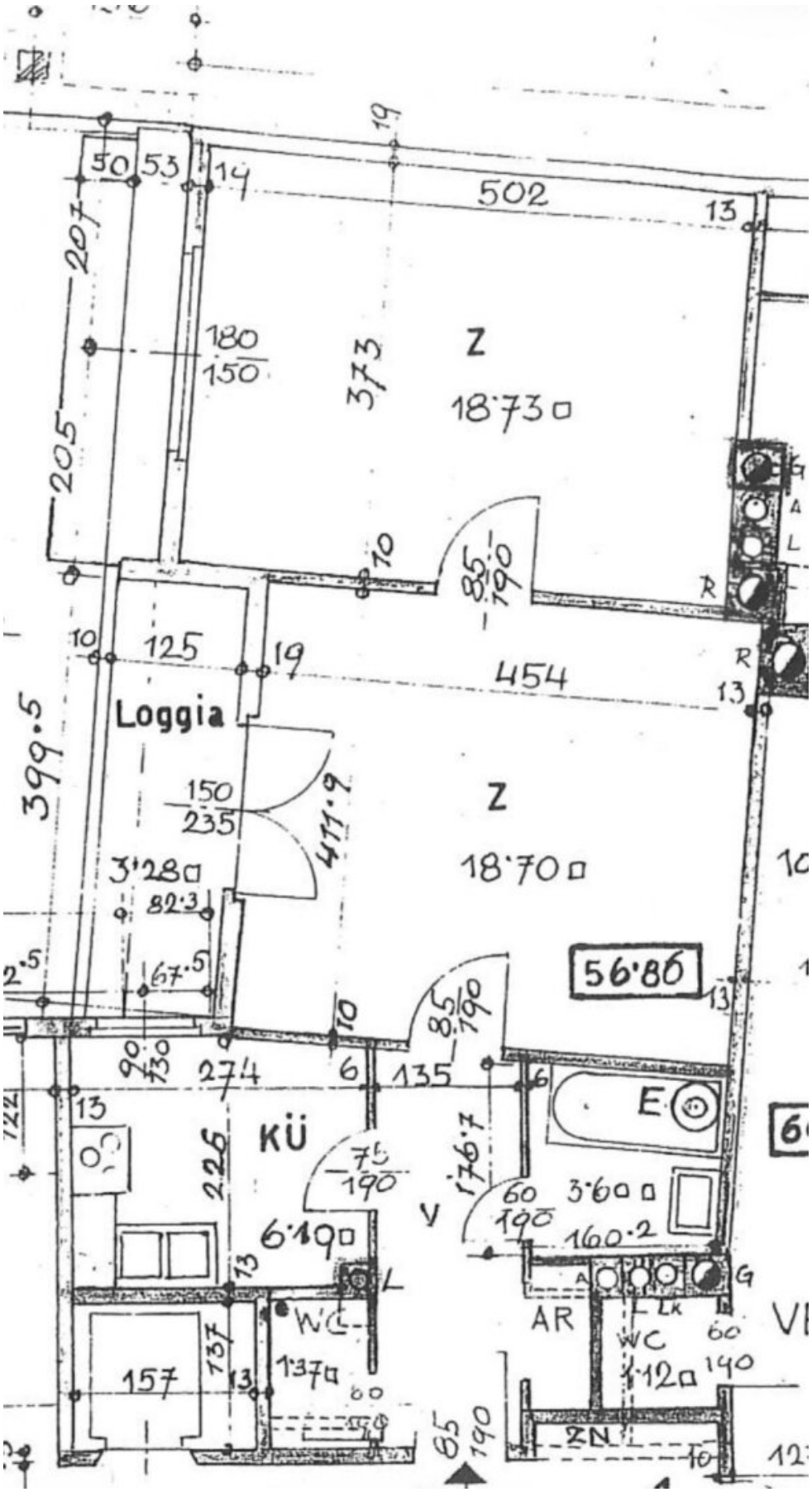
## Ihr Ansprechpartner

**Tim Rauter**

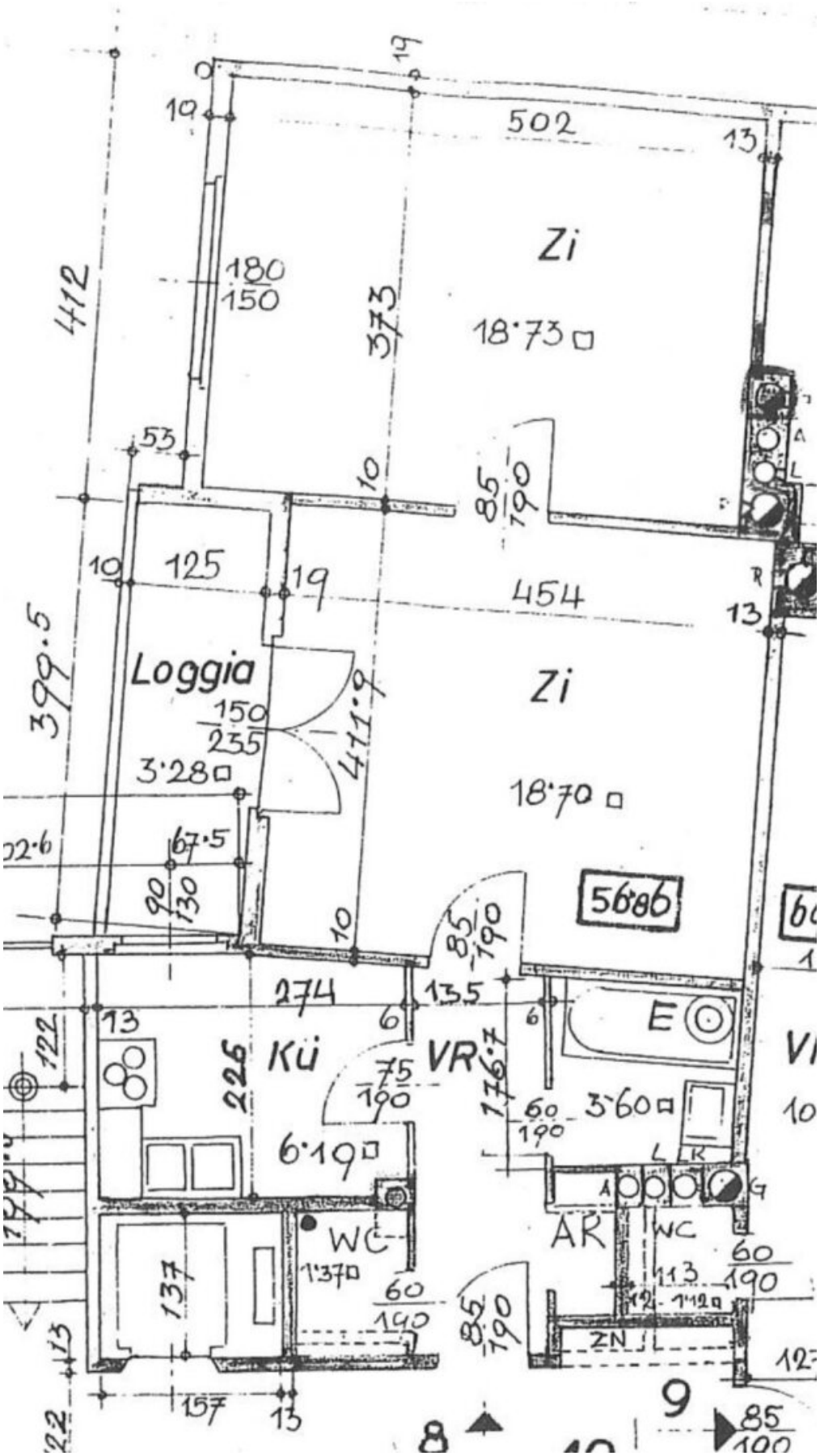
Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

ERDGESCHOSS



Z
18·73
Z
18·70
Loggia
KÜ
AR
WC
ZN
E
56·86
502
454
373
399·5
205
207
180
150
125
150
235
411·9
3·28
82·3
67·5
274
135
226
157
137
1·37
6·19
3·60
160·2
1·12



502
Zi
18·73
180
150
373
412
53
10
85
190
125
19
454
Loggia
150
235
3·28
411·9
399·5
Zi
18·70
67·5
90
130
56·86
274
135
E
Kü
VR
226
75
190
176·7
60
190
3·60
6·19
WC
1·37
137
AR
WC
113
1·12
ZN
157
9
8

# Objektbeschreibung

## Maisonette-Wohnung mit 118 m² Wohnfläche | 5,5 Zimmer | 2 Loggien | Südseitig | Perfekt für Familien oder Anleger

**Zwei Wohnungen – zahlreiche Möglichkeiten**

In ausgezeichneter Lage des **21. Wiener Gemeindebezirks** gelangt diese außergewöhnliche Wohnimmobilie **provisionsfrei** zum Verkauf.

Ursprünglich handelt es sich um **zwei übereinanderliegende Eigentumswohnungen**, welche mittels **behördlich bewilligtem Deckendurchbruch** zu einer großzügigen Maisonette-Wohnung zusammengelegt wurden. Der große Vorteil: **Eine Rückführung in zwei eigenständige Wohnungen ist jederzeit wieder möglich.**

Dadurch eröffnet sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – als großzügiges Familienzuhause, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder als attraktive Anlageimmobilie.

**Sonnige Innenhoflage – außergewöhnlich ruhig und hell**

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist ihre vollständige Ausrichtung in den sonnigen Innenhof. **Kein einziges Fenster ist zur Straße hin orientiert.** Sämtliche Wohn- und Schlafräume liegen hofseitig und profitieren von der südseitigen Ausrichtung. Dadurch ist die Wohnung trotz ihrer zentralen Lage außergewöhnlich ruhig und gleichzeitig angenehm hell. Straßenlärm ist in den Wohnräumen praktisch nicht wahrnehmbar – ein Wohngefühl, das man in dieser Lage nur selten findet.

**Wohnkomfort auf zwei Ebenen**

Mit einer gesamten Wohnnutzfläche von **118,14 m²** bietet diese Immobilie außergewöhnlich viel Platz.

Das Raumkonzept überzeugt durch eine perfekte Trennung von Wohn- und Schlafbereichen.

## Raumaufteilung

- großzügiges Wohnzimmer

- separate, voll ausgestattete Küche
- insgesamt **4 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer**

  eines mit Dusche

  eines mit Badewanne
- **2 getrennte WCs**
- zwei geschlossene Loggien/Wintergärten

Besonders hervorzuheben sind die **beiden Loggien**, welche hochwertig mit **3-fach verglasten Aluminium-Aluminium-Fenstern** ausgestattet wurden. Die Fenster lassen sich vollständig öffnen und schaffen dadurch je nach Jahreszeit entweder einen gemütlichen Wintergarten oder eine klassische Loggia mit Freiluftgefühl.

Über die obere Loggia gelangt man über eine innenliegende Treppe in das Obergeschoss – ein architektonisches Detail mit besonderem Charme.

**Ausstattung:**

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet zahlreiche Ausstattungsmerkmale:

- 3-fach verglaste Aluminium-Aluminium-Fenster
- südseitige Ausrichtung sämtlicher Wohnräume
- absolute Innenhoflage
- dadurch außergewöhnlich ruhig
- Raumhöhe ca. **2,50 m**
- Laminatböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- voll ausgestattete Küche mit Markengeräten

- Gaskochfeld
- Gasetagenheizung
- zusätzlicher **Holzkamin** im oberen Wohnzimmer
- Lift im Haus vorhanden
- großes, trockenes Kellerabteil

Dank der reinen **Südausrichtung** wird die Wohnung den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet. Trotz der zentralen Lage hört man von der Straße praktisch nichts, da sämtliche Fenster ausschließlich in den ruhigen Innenhof ausgerichtet sind.

**Auf einen Blick**

**Adresse:** 1210 Wien, Bertlgasse 3

**Wohnnutzfläche:**118,14 m²

**Zimmer:** 5,5 Zimmer

**Schlafzimmer:** 4

**Wohnzimmer:** 1

**Küche:** separate Küche

**Sanitär:** 2 Badezimmer (Dusche & Badewanne), 2 separate WCs

**Loggien:** 2 geschlossene Loggien/Wintergärten

**Stockwerke:** Hochparterre & 1. Obergeschoss

**Heizung:** Gasetagenheizung + Holzkamin

**Fenster:** 3-fach verglaste Aluminium-Aluminium-Fenster

**Raumhöhe:** ca. 2,50 m

**Lift:** vorhanden

**Keller:** großes trockenes Kellerabteil

**Baujahr:** 1964

**Reparaturrücklage (Stand Dezember 2025):** 64.083,85 €

**Küchenablöse:** 15.000,00 € (VB)

**Verkauf: PROVISIONSFREI**

**Hinweis zu den Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten beim Ankauf hinweisen:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- Kosten der Vertragserrichtung, treuhänderischen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung

**Kontakt & Besichtigung**

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

**Tim Rauter, MBA**

Internationaler Immobilienökonom

tim@herztraum.at

+43 676 445 96 65

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <200m
Apotheke <200m
Klinik <175m
Krankenhaus <1.200m

**Kinder & Schulen**
Schule <175m
Kindergarten <175m
Universität <425m
Höhere Schule <825m

**Nahversorgung**
Supermarkt <175m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**
Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <250m
Polizei <825m

**Verkehr**
Bus <175m
U-Bahn <375m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap