Innerstädtisches Wohnjuwel mit Haus-Charakter: Ihr flexibles Maisonette-Paradies mit Eigengarten in Bestlage



Gartenterrasse mit Eigengarten im Sommer

Objektnummer: 7080/313

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,64 m²
Nutzfläche:	104,64 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	2
Garten:	58,53 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	696.000,00 €
Betriebskosten:	224,98 €
USt.:	22,50 €

Infos zu Preis:

Gesamt = Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage. Heizkosten direkt über Versorger.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner
















2024
























REBOX
nebenan
24/7
ZUGANG
ONLINE
BUCHEN
& SOFORT
LAGERN
2,1m

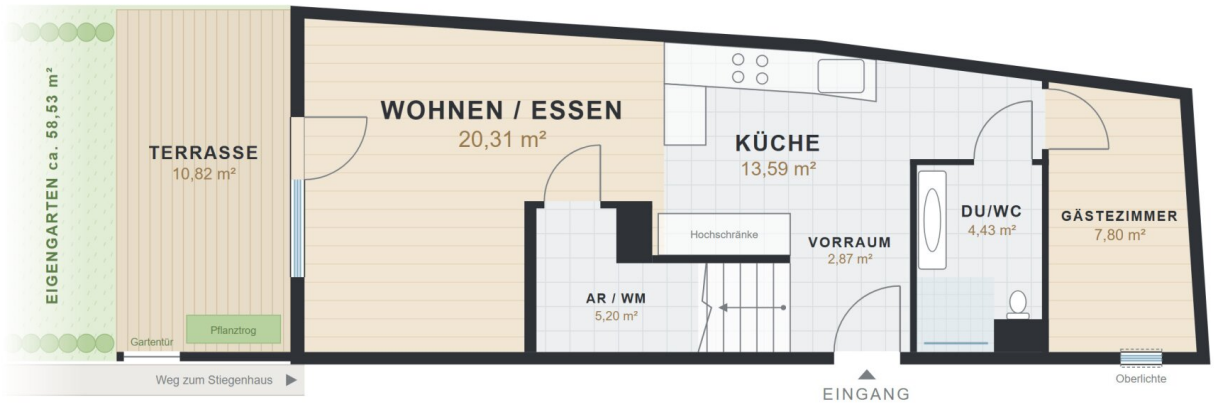


ERDGESCHOSS

54,20 m²

Wohnen/Essen · Küche · Dusche/WC · Terrasse · Garten

Nutzfläche EG · Raumhöhe 3,13 m · gesamt 104,64 m²





Parkett · Fliesen · Holzterrasse · Garten

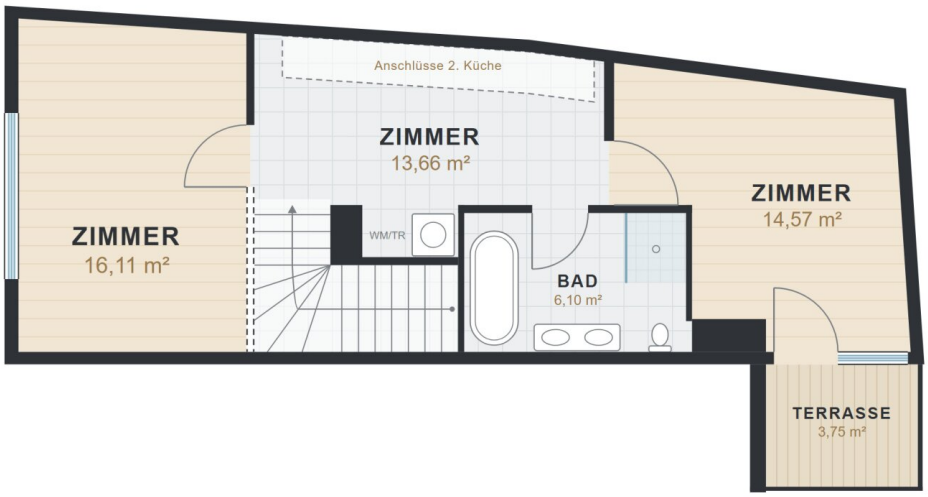
Nutzfläche ohne Terrassen/Garten, laut Plan Bauträger vom 06.06.2017 · Darstellung schematisch, Maße ca.

OBERGESCHOSS

3 Zimmer · Bad · Terrasse

50,44 m²

Nutzfläche OG · Raumhöhe 2,51 m · gesamt 104,64 m²





Parkett · Fliesen · Holzterrasse

Nutzfläche ohne Terrassen/Garten, laut Plan Bauträger vom 06.06.2017 · Darstellung schematisch, Maße ca.

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Maisonette mit dem Gefühl eines eigenen Hauses samt Eigengarten in unbezahlbarer Innenstadt-Ruhelage. Für Familie oder Wohnen und Arbeiten: alles unter einem Dach.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das sich perfekt an Ihr Leben anpasst! Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung verbindet das exklusive Lebensgefühl eines Einfamilienhauses mitten in der Innenstadt mit absoluter Flexibilität und höchstem Wohnkomfort. Sie lässt sich individuell verändern und passt sich an die Bedürfnisse der jeweiligen Lebensphase an: Ob als großzügiges Familiendomizil, als Kombination aus Büro und Wohnung oder getrennt genutzt auf zwei Ebenen (ca. 54,20 m² im Erdgeschoß und ca. 50,44 m² im Obergeschoß): Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Dazu kommt viel Stauraum: vom Abstellraum unter der Stiege über die Hochschränke bis zum Gästezimmer, das sich auch als Abstell- oder Schrankraum nutzen lässt.

Die Wohnung wird inklusive der hochwertigen Einbauküche, der exklusiven Bäder und des kompletten Terrassen-Mobiliars verkauft. Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus kann laut Eigentümerin angemietet werden.

Die Highlights auf einen Blick

Haus-in-Haus-Charakter: eigener Garten (ca. 58,53 m²), zwei Terrassen und eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen, die viel Privatsphäre bietet

Maximale Flexibilität: Nutzung als 3- oder 4-Zimmer-Wohnung, als Wohnung mit Home-Office oder Praxis (mit zusätzlichem Zugang über die Gartentür und den Weg zum Stiegenhaus) oder getrennt nutzbar auf zwei Ebenen (Anschlüsse für eine zweite Küche sowie getrennte Hauptwasserhähne und Sicherungskästen auf beiden Ebenen vorhanden)

Altbau-Flair im Neubau: 3,13 m Raumhöhe im Erdgeschoß sorgen für ein besonders luftiges, elegantes und repräsentatives Ambiente

Viel Stauraum: Abstellraum unter der Stiege mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, Hochschränke, Gästezimmer bei Bedarf als Abstell- oder Schrankraum

Gestaltungsspielraum im Obergeschoß: Das obere Kinder- bzw. Wohnzimmer lässt sich vergrößern, zudem wäre hier ein zusätzlicher Balkon möglich*

Sicherheit & Technik auf Top-Niveau: WK3-Sicherheitstüre mit 7-fach-Verriegelung (laut Eigentümerin), 3-fach verglaste Fenster mit Fliegengittern und elektrischen Rollläden (Sonnen- und Einbruchschutz)

Widmung Büro/Wohnung: auch als Praxis, Atelier oder Kanzlei nutzbar

Neubau 2018, Architektur BWM Designers & Architects

Die Wohnbereiche im Detail

Erdgeschoß: Schon beim Betreten spüren Sie das großzügige Ambiente der hohen Räume. Der Eingangsbereich lässt sich bei Bedarf so abtrennen, dass ein privates Vorzimmer oder ein gemeinsamer Flur für zwei getrennt genutzte Bereiche entsteht. Das Herzstück der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich mit anschließender Terrasse. So holen Sie sich den Garten praktisch ins Wohnzimmer. Hier spielt sich das tägliche Leben ab, hier kommen Familie und Freunde zusammen.

Der Garten ist morgens sonnig und mittags schattig, ideal zum Frühstücken und Grillen. Über eine Gartentür führt ein Weg zum Stiegenhaus.

Die moderne Küche: Kulinarik auf Premiumniveau garantiert die voll ausgestattete Markenküche mit Miele-Induktionskochfeld, hocheffizienter A+++-Gefrierkombination, komfortabel hochgestelltem Siemens-Backrohr, Siemens-Geschirrspüler und einem im Schrank integrierten Mikrowellenanschluss. Sie lädt zum Kochen ein.

Stauraum-Wunder unter der Stiege: Ein praktischer Abstellraum bietet viel Platz sowie zusätzliche Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Gästezimmer: Das Gästezimmer (7,80 m²) dient als Gäste- oder Arbeitszimmer oder als zusätzlicher Abstell- und Schrankraum.

Das Duschbad im Erdgeschoß: ein edel verfliester Rückzugsort mit bodenebener Dusche und WC, der vom Platzangebot her sogar den nachträglichen Einbau einer Badewanne zulässt.

Obergeschoß: Privatsphäre & Wellness pur

Über die Treppe gelangen Sie in das lichte Obergeschoß mit drei Zimmern, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder großes Wohn-Esszimmer gestaltet werden können. Vom Schlafzimmer aus erreichen Sie die zweite Terrasse.

Das Master-Badezimmer: ausgestattet mit einem edlen Doppelwaschtisch, einer modernen Dusche und einer freistehenden Badewanne. Ein hochwertiger Unterschrank und ein wunderschöner, großer, indirekt beleuchteter Spiegelschrank runden das luxuriöse Ambiente ab.

Zukunftssicher: Für absolute Zukunftssicherheit und Unabhängigkeit sind hier bereits alle Anschlüsse für eine zweite Küche sowie für eine weitere Waschmaschine und einen Trockner

vorhanden.

** Vergrößerung, Balkonanbau und eine getrennte Nutzung der beiden Ebenen setzen die erforderlichen Bewilligungen (insbesondere Baubewilligung und Statik) und gegebenenfalls die Zustimmung der Miteigentümer voraus; eine Zusage ist damit nicht verbunden.*

Premium-Ausstattung für Käufer mit höchsten Ansprüchen

Heizung nach Maß: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine behagliche Fernwärme-Fußbodenheizung. Als Sonderwunsch wurde das System auf 4 individuelle Steuersysteme umgebaut, sodass Sie die Räume gradgenau und separat beheizen können.

Sicherheit auf First-Class-Niveau: Eine WK3-Sicherheitstüre mit 7-fach-Verriegelung, Zusatzschloss und absenkbarer Dichtung (laut Eigentümerin) schützt Ihr Eigentum.

Fenster & Beschattung: Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen, 3-fach verglasten Fenstern, Fliegengittern und elektrischen Rollläden ausgestattet. Diese dienen im Sommer als Hitzeschutz und bieten zusätzlichen Einbruchschutz.

Böden: In den Wohnräumen liegt edles Eichen-Echtholzparkett. Küche, Bäder, Vorräume und Abstellraum sind mit hochwertigen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Elektrik für Profis: Jedes Stockwerk, jeder Raum und sogar einzelne Steckdosengruppen lassen sich im Schalterkasten (insgesamt 51 Schalter) separat schalten.

Allgemeinflächen: Zwei Fahrradräume und eine Waschküche im Haus stehen zur Mitbenutzung bereit; ein Garagenstellplatz im Haus kann laut Eigentümerin angemietet werden.

Energie: Neubau 2018; der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 40,20 kWh/m²a (Klasse B) und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,80 (Klasse A) aus.

Eckdaten

Kaufpreis: 696.000 € | Wohnfläche: ca. 104,64 m² | Garten: ca. 58,53 m² | Terrassen: 2 (EG 10,82 m² West, OG 3,75 m² Ost) | Zimmer: 4 | Lage im Haus: Erdgeschoß + 1. Obergeschoß (Maisonette) | Raumhöhe: 3,13 m (EG) / 2,51 m (OG) | Baujahr: 2018 | monatliche Belastung: ca. 352,12 € (Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage) | Energieausweis: HWB 40,20 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,80 (Klasse A), gültig bis 25.03.2028

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap