3-Zimmer-Maisonette mit 42 m² Freiflächen | inkl. Garage | Fernblick & modernes Wohngefühl



Objektnummer: 1945/2952

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,37 m²
Gesamtfläche:	135,93 m²
Lagerfläche:	2,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,79
Kaufpreis:	639.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.993,54 €
Betriebskosten:	91,35 €
Heizkosten:	67,57 €
USt.:	43,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



































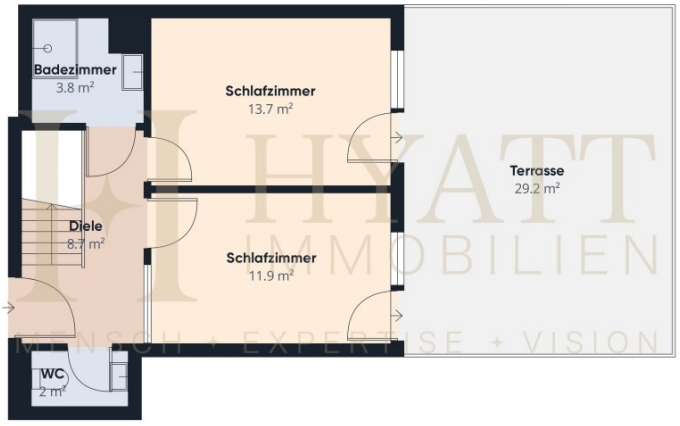




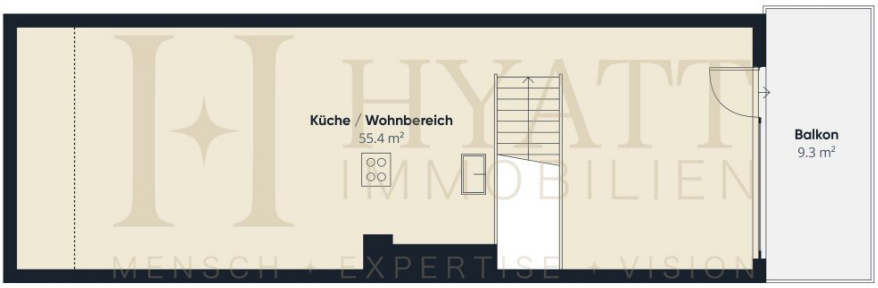








Etage 0





Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]
95.5 m²

Balkone und Terrassen
38.5 m²

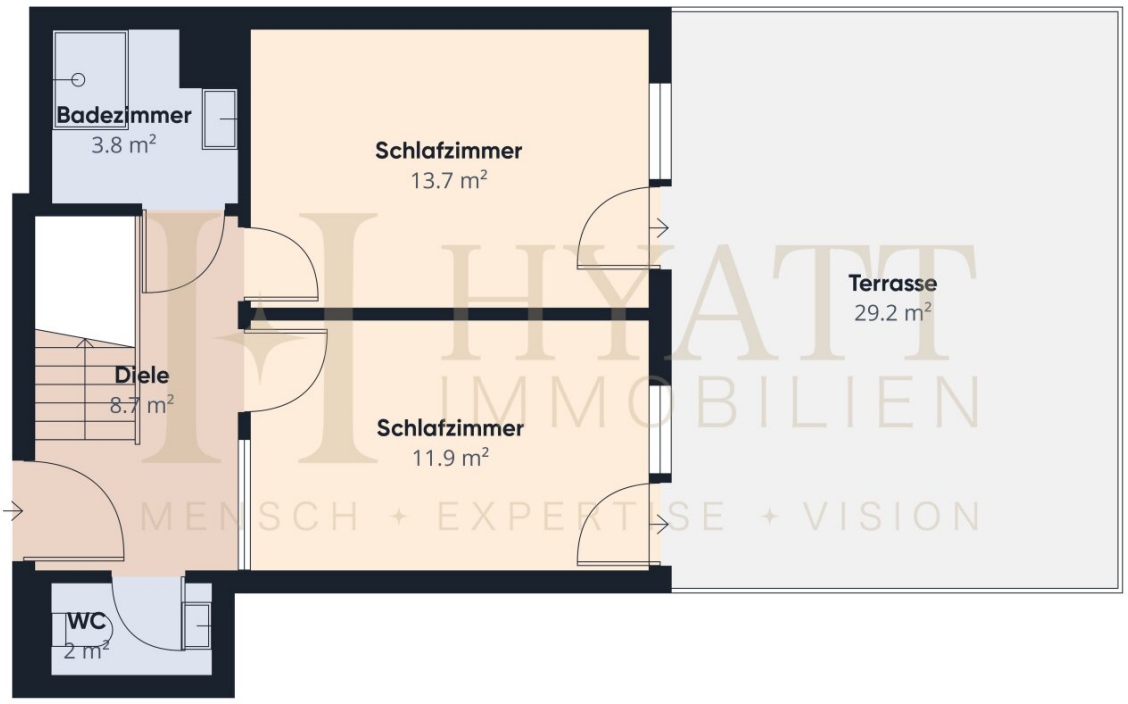
Reduzierte Kopffreiheit
4.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche[1]
40.1 m²

Balkone und Terrassen
29.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Ungefähre Gesamtfläche[1]
55.4 m²

Balkone und Terrassen
9.3 m²

Reduzierte Kopffreiheit
4.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

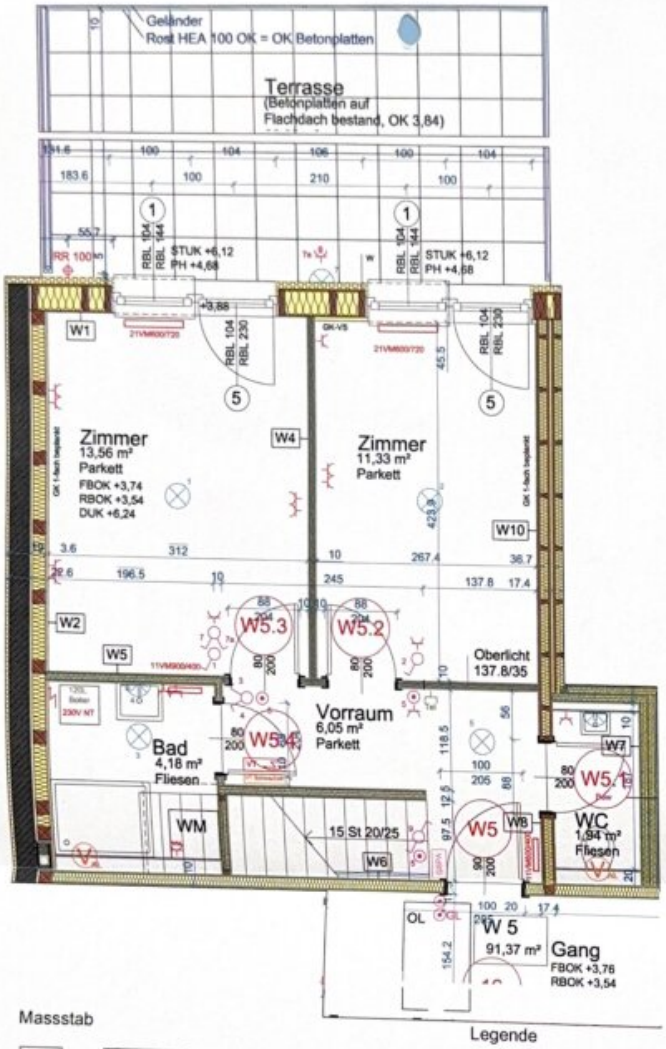
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

W N S E

Etage 1





Massstab

0 0,5 1 2 3 4

robertdax
architekten

W5 - Wohnung im 1.OG und 2.OG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.OG	6,05	
WC	1.OG	1,94	
Zimmer	1.OG	11,33	
Zimmer	1.OG	13,56	
Bad	1.OG	4,18	
Wohnen/Essen/Kochen	2.OG	54,31	**91,37**
Zuschläge			
Terrasse	1.OG	31,34	
Terrasse	2.OG	10,39	**41,73**
Zubehör			
Lager	EG	2,83	**2,83**
Nutzfläche			**91,37**

Die angegebenen Maße gelten vorbehaltlich notwendigen Korrekturen durch technische oder gesetzliche Anforderungen.

Legende

- Deckenauslass
- Wandauslass
- Taster
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Ausschalter
- Steckdose
- Steckdose geschalten
- Waschmaschine
- Trockner
- TV-Anschluss
- Leeverrohrung
- Gegensprechanlage
- Ventilator mit Nachlauf
- Heizkörper

29.04.2011

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Design, außergewöhnliche Freiflächen und eine durchdachte Maisonette-Aufteilung perfekt vereint. Diese stilvolle 3-Zimmer-Maisonette im 22. Wiener Gemeindebezirk bietet auf rund 91 m² Wohnfläche ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird klar: Hier wurde Wert auf Offenheit, Licht und Wohnqualität gelegt. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und schafft dadurch eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich.

Das absolute Highlight befindet sich im Obergeschoss: Der beeindruckende, rund 55,4 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich vermittelt ein modernes Loft-Gefühl mit viel Raum zur Entfaltung. Die offene Wohnküche integriert sich harmonisch in den Wohnraum und macht diesen Bereich zum zentralen Treffpunkt des Zuhauses. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein helles und freundliches Ambiente.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon sowie auf die großzügigen Außenflächen mit insgesamt rund 42 m² Terrasse und Balkon – ein echtes Luxusmerkmal mitten in Wien. Ob gemütliches Frühstück im Freien, entspannte Sonnenstunden oder stilvolle Abende mit Freunden: Diese Freiflächen erweitern den Wohnraum auf beeindruckende Weise und bieten gleichzeitig Grünblick sowie angenehme Ruhe.

Die untere Ebene ist ideal als privater Rückzugsbereich gestaltet. Hier befinden sich zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit ca. 13,7 m² und ca. 11,9 m². Beide Zimmer verfügen über direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und bieten dadurch ein besonders offenes und hochwertiges Wohngefühl.

Ergänzt wird diese Ebene durch:

- ein modernes Badezimmer mit Dusche,
- ein separates WC,
- einen praktischen Abstellraum,
- sowie eine großzügige Diele mit angenehmer Bewegungsfreiheit.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Neubau aus dem Jahr 2011 und überzeugt durch ihren neuwertigen Gesamtzustand. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, mehrfachverglaste Kunststofffenster, Personenaufzug, Glasfaseranschluss sowie ein Kellerabteil sorgen für modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Dank der intelligenten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl perfekt für Paare, Familien und Homeoffice-Nutzer als auch als hochwertige Anlagewohnung oder WG-taugliches Investment.

Highlights auf einen Blick:

- 3-Zimmer-Maisonette auf zwei Ebenen
- ca. 91 m² Wohnfläche
- ca. 42 m² Freiflächen (Terrasse & Balkon)
- großzügiger Wohnbereich mit ca. 55,4 m²
- offene Wohnküche mit Einbauküche
- 2 getrennt begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer + separates WC
- Fußbodenheizung
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- Fahrradraum

- Glasfaseranschluss
- Ruhelage mit Grün- und Fernblick
- Neubau Baujahr 2011
- Ein Garagenplatz ist im Preis inkludiert

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap