Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit Weitblick | Großzügige Terrasse | U-Bahn-Nähe | Ruhe



Objektnummer: 23030

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helene-Thimig-Weg 3
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	160,91 €
USt.:	19,89 €

Infos zu Preis:

Ein Garagenplatz ist um € 25.000,- zu verkaufen.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













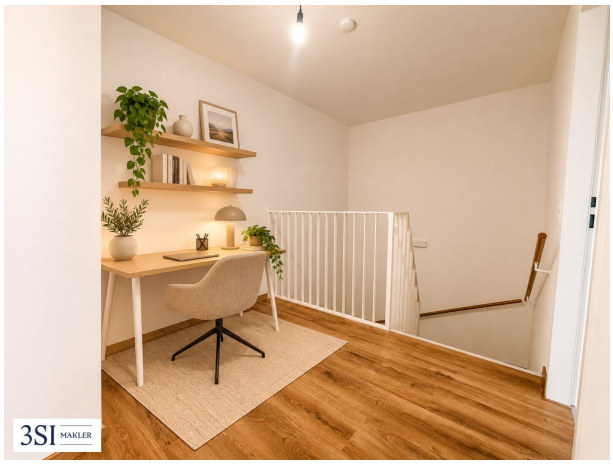



3SI MAKLER

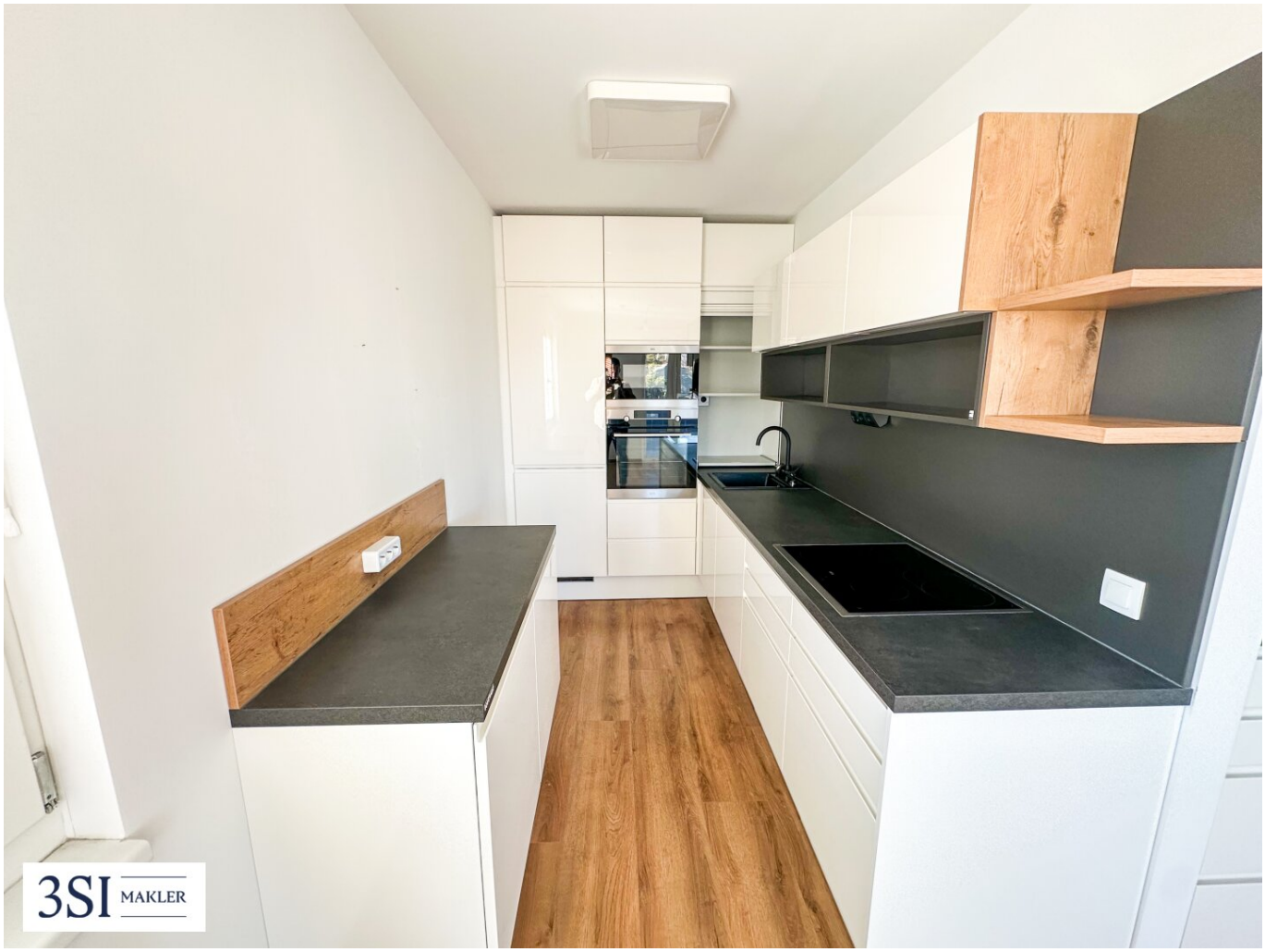

3SI MAKLER

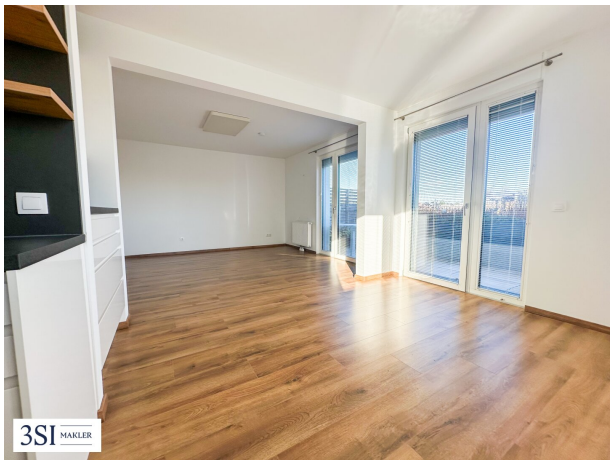

3SI MAKLER

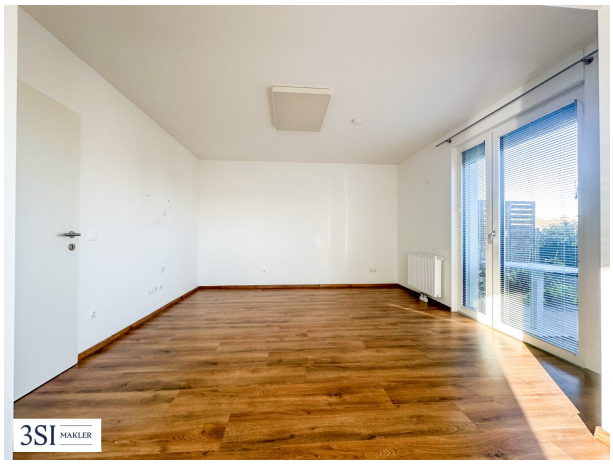










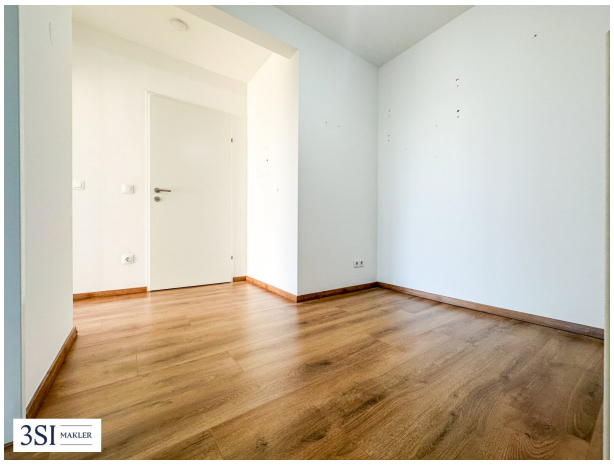






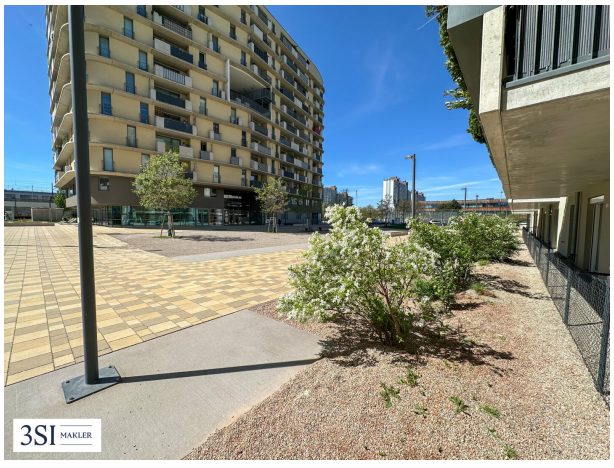


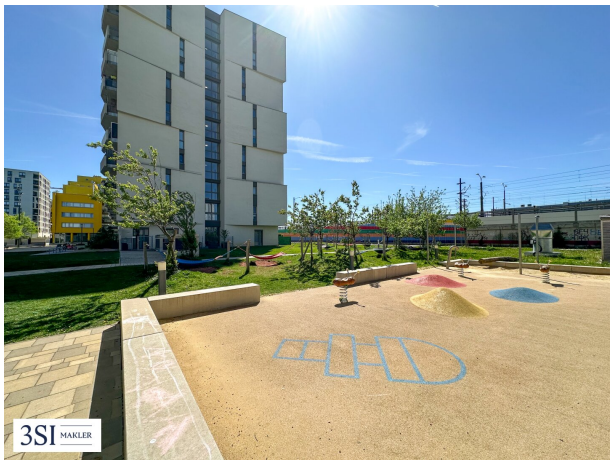


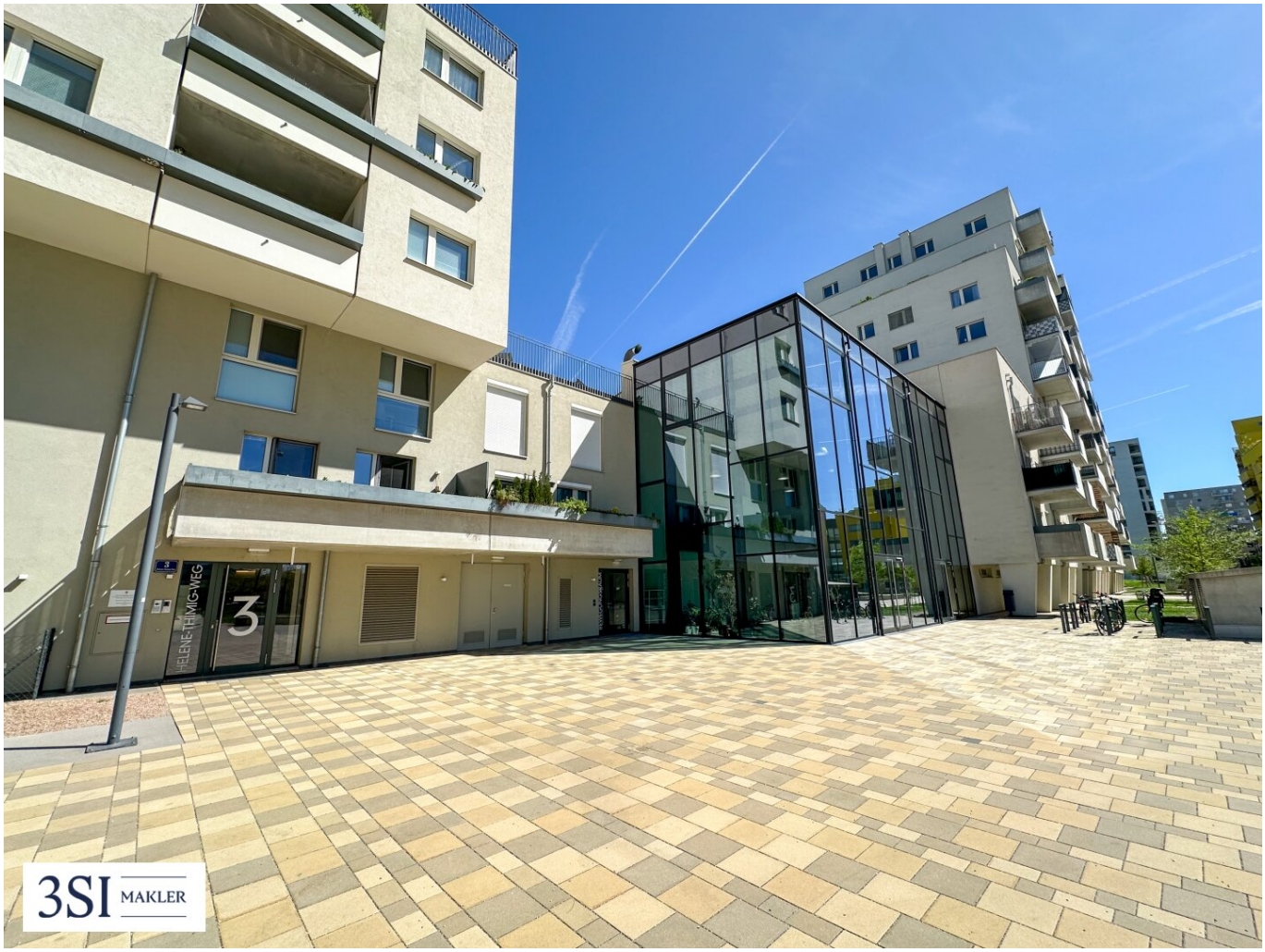








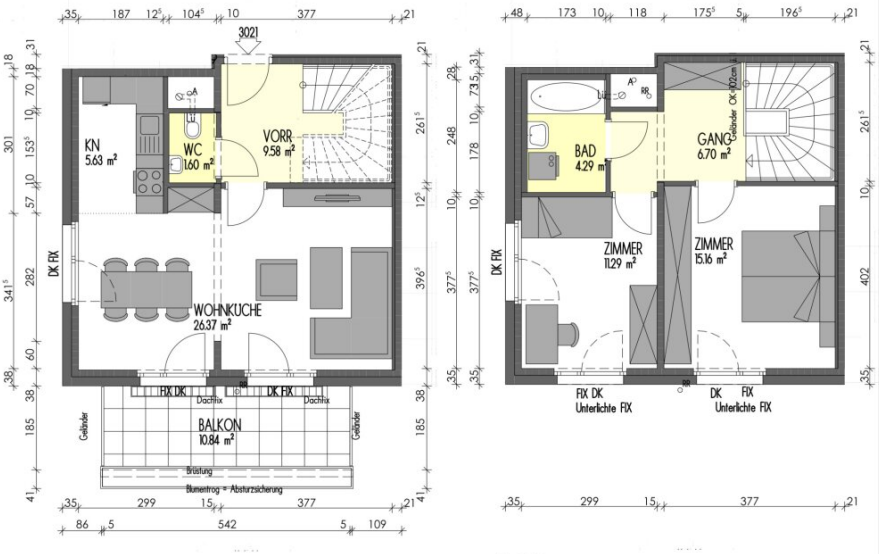



HELENE-THIMIG-WEG
3
3SI MAKLER


3SI MAKLER


130
131
3SI MAKLER


POST EMPFANGSBOX
POST EMPFANGSBOX
POST EMPFANGSBOX
POST EMPFANGSBOX
3SI MAKLER



4.OG

5.OG

Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

Z

3021	
WOHNFL	80.62 m²
GESAMT	80.62 m²
BALKON	10.84 m²

BAUTRÄGER:
Wiener Heim Wohnbau GesmbH
1030 Wien, Ungargasse 64-66/Stiege 4
Tel.: 01/360 70 0, Internet: www.mischek.at

ARCHITEKTEN:
StudioVlay Streeruwitz ZT-GmbH
Nerma Linsberger ZT GmbH

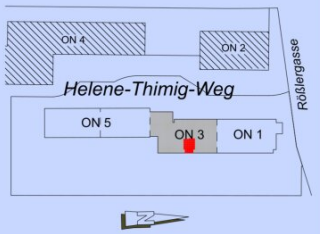
3SI MAKLER

Mischek´s ORANGERIE

Erlaaer Flur
1230 Wien, Helene-Thimig-Weg 3

GESCHOSS:	4+5.OG
TÜR:	21
TYP:	C

GEFÖRDERTES EIGENTUM



3 ZIMMER WOHNUNG

Einrichtungsvorschlag nicht Vertragsgrundlage
Strichliert dargestellte Sanitärgegenstände
sind ein Vorschlag (Leitungen nicht vorgerichtet)
Gelb markierte Flächen ev. geringere Raumhöhe

Man lebt nur einmal. ››› Mischek

Objektbeschreibung

Design trifft Lebensqualität – Maisonette mit Weitblick in Grünruhelage des 23. Bezirks

Diese exklusive Maisonette-Wohnung im familienfreundlichen Wohngebiet Alterlaa verbindet modernes Wohngefühl mit höchstem Komfort und beeindruckender Aussicht. In ruhiger Lage am Helene-Thimig-Weg 3 im 23. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein hochwertiger Neubau mit zeitgemäßer Architektur und durchdachtem Raumkonzept. Die außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Die stilvolle 3-Zimmer-Maisonette überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnambiente und einer intelligenten Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche, der durch große Fensterflächen ein angenehmes Raumgefühl schafft und Innen- sowie Außenbereich harmonisch miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist der ostseitig ausgerichtete Balkon mit rund 11 m² Fläche. Hier genießen Sie einen herrlichen Weitblick über die grüne Umgebung von Alterlaa und schaffen sich einen exklusiven Rückzugsort im Freien.

Hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und ein stilvolles Design machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv. Die zweite Wohnebene bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphäre – ideal als persönlicher Rückzugsbereich mit Schlafzimmern und vielseitig nutzbarer Galerie.

Die Lage punktet mit ausgezeichneter Infrastruktur, optimaler öffentlicher Anbindung sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf die Vorzüge urbanen Lebens verzichten zu müssen. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge an der Liesing oder Radausflüge mit der Familie in den nahe gelegenen Wienerwald, nach Schönbrunn oder in die inneren Bezirke Wiens.

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil im hauseigenen Keller zugeteilt.

Wohnungsaufteilung

1. Ebene

- Geräumiges Vorzimmer mit maßangefertigten Tischlermöbel

- Gäste-WC

- Großzügige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon (ca. 11 m²)

2. Ebene

- Galerie
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Toilette, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Highlights der Immobilie

- Exklusive Wohnlage im beliebten 23. Bezirk
- Nur wenige Gehminuten zur U6-Station Alterlaa
- Moderne Architektur im hochwertigen Marktsegment
- 3-Zimmer-Maisonette ohne Dachschrägen
- Großer Balkon mit traumhaftem Weitblick
- Hochwertige Ausstattung und edles Feinsteinzeug im Badezimmer
- Gemeinschaftsterrassen, Aufenthaltsräume und Sauna zur Mitbenutzung
- Attraktive Wohngegend mit hoher Wertbeständigkeit

- Großzügiges Kellerabteil

Lage & Infrastruktur

- Beliebte Wohnlage in Alterlaa mit hervorragender Lebensqualität
- Supermärkte, Bäckereien und Gastronomie bequem erreichbar
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Nähe
- Perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Infrastruktur

Diese Wohnlage zählt zu den gefragtesten Gegenden im Süden Wiens und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen sowie nachhaltige Wertentwicklung.

Für die hochwertige Küchen-Ausstattung + Motorisierte Markise werden insgesamt € 10.000,—Ablöse fällig.

Ein Kfz-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden. Kaufpreis Stellplatz: EUR 25.000,00.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <525m
Klinik <675m
Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <225m
Universität <4.125m
Höhere Schule <2.225m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige
Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <375m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <275m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <2.025m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap