FAMILIENTRAUM! Dachgeschoß-Maisonette mit Sonnenterrasse! Tiefgaragenstellplätze im Haus



Eingangsbereich (Möbel Visualisierung)

Objektnummer: 2475/39

Eine Immobilie von MMC Operations GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,03 m²
Nutzfläche:	157,03 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	1,98 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,82 kWh / m² * a
Kaufpreis:	859.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.470,29 €
Betriebskosten:	298,56 €
Sonstige Kosten:	220,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Evelyn Christina Derfler

MMC Operations GmbH




Hütteldorfer Straße


wüstenrot
Versicherungs-AG
wüstenrot
HALLO!














Virtuelles Staging









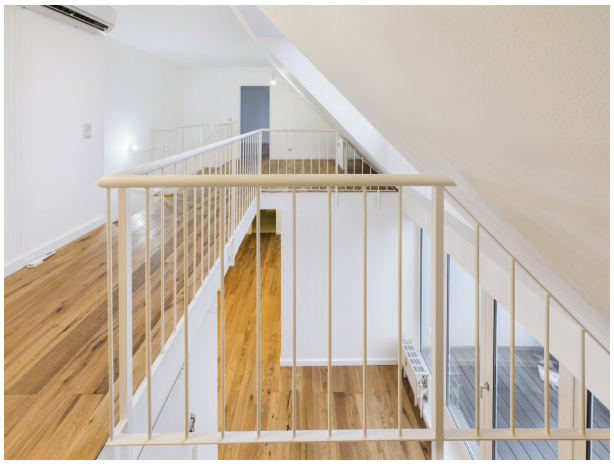
















GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS · LINKE WOHNUNG

Top 15 mit Möblierung

Möblierungsvorschlag auf Basis des Bestandsplans. Norden ist oben.



Räume

Wohnküche	45,70 m²
Schlafzimmer	14,13 m²
Büro	11,48 m²
Gang	8,17 m²
Bad	5,60 m²
Terrasse (West)	6,00 m²

Flächen laut Plan. WC und Abstellraum mit Treppe sind nicht möbliert.

Möblierungsidee

Wohnküche: Entlang der Nordwand stehen Gefrierschrank, Kühlschrank, ein Hochschrank, ein Hochschrank mit Backofen, Dampfgarer und Mikrowelle sowie der Geschirrspüler. Der Abstellraum liegt unter der Dachschräge im Nordwesten. Davor die Arbeitszeile mit Herd, Arbeitsflächen und Spüle, daneben eine Theke mit drei Barhockern.

Essplatz: Der Esstisch steht längs von Nord nach Süd, mit sechs Sitzplätzen. Das Sofa steht mit dem Rücken unter dem zweiten Dachflächenfenster an der Westwand, gegenüber die Fernsehwand.

Büro: Schreibtisch an der Nordwand, Regal und Schlafsofa für Gäste.

Schlafzimmer: Doppelbett 160 × 200 cm mit Nachttischen, durchgehender Kleiderschrank an der Ostwand.

Eingang: Garderobe an der Südkante des Wohnbereichs beim Eingang, eine zweite Garderobe entlang der Treppenwand im Gang, Kommode im Vorraum.

Bad: Begehbare Dusche mit Glaswand, Doppelwaschtisch, separates WC.

Treppe: Der Aufgang beginnt im Gang vor dem WC. Unter der Treppe liegt der Abstellraum, die Tür dazu liegt im Gang.

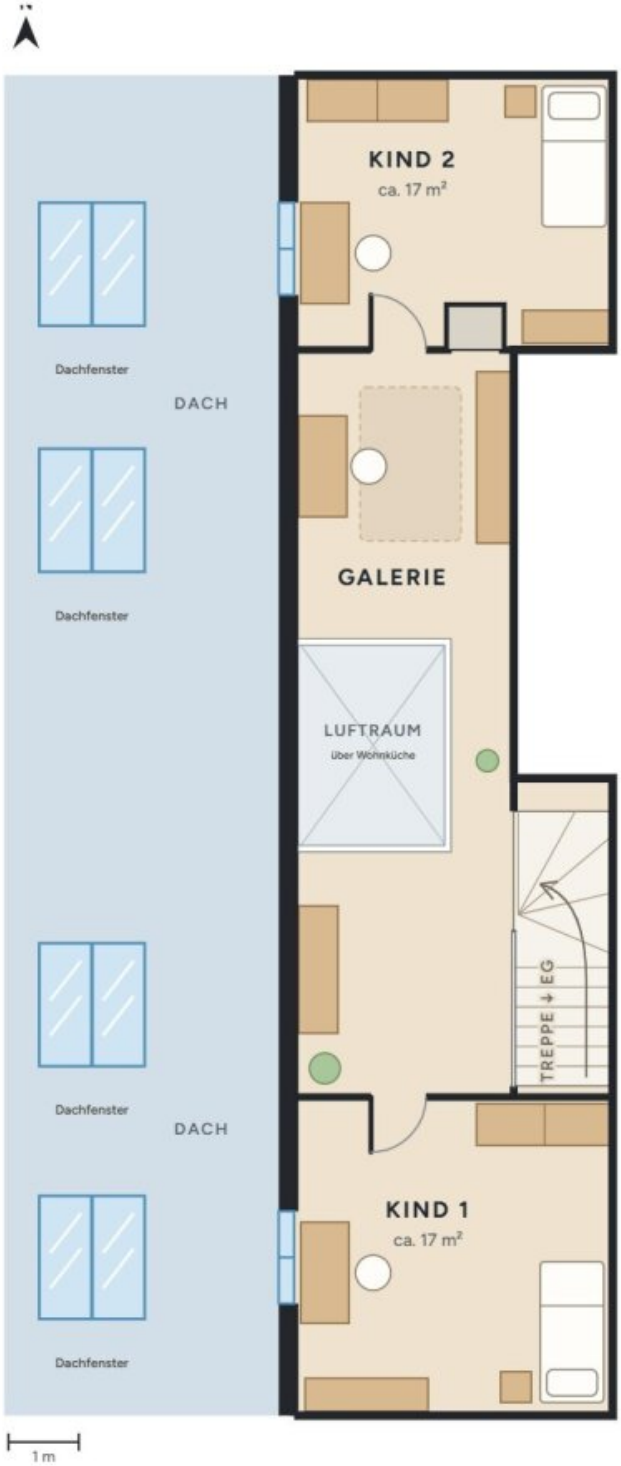
Legende

- Holzmöbel, Tische, Regale, Theke
- Sofas, Sessel, Schlafsofa
- Küche, Hochschränke
- Abstellraum unter der Dachschräge
- Sanitär und Waschmaschine
- Kaminwand (hinter der Küche)
- Fenster
- Pflanzen
- Balkongeländer

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS · LINKE WOHNUNG

Top 15 Obergeschoss mit Möblierung

Möblierungsvorschlag auf Basis des Bestandsplans. Norden ist oben, die Treppe liegt genau über der Treppe im Erdgeschoss der Wohnung.



Räume

Kind 1 (Südost)	**ca. 17 m²**
Kind 2 (Nordost)	**ca. 17 m²**
Galerie mit Luftraum und Treppe	**laut Plan nicht angegeben**

Flächen laut Plan. Im Luftraum und auf der Treppe steht nichts.

Möblierungsidee

Kind 2: Bett (90 × 200 cm) an der Ostwand mit Nachttisch, Kleiderschrank an der Nordwand, Schreibtisch unter dem Dachfenster, niedriges Regal an der Südwand.

Kind 1: Bett (90 × 200 cm) an der Ostwand mit Nachttisch, Kleiderschrank neben der Tür, Schreibtisch unter dem Dachfenster, Regal an der Südwand.

Galerie: Eine Arbeitsnische mit Schreibtisch an der Westwand, ein Bücherregal an der Ostwand, eine Kommode im Südteil. Der Luftraum bleibt mit Geländer frei.

Treppe: Sie liegt direkt über der Treppe im Erdgeschoss und führt nach Süden hinunter. Der Plan ist am rechten Rand beschnitten, deshalb ist die Treppe nur im sichtbaren Teil gezeichnet.

Legende

- Holzmöbel, Schreibtische, Regale
- Betten, Stühle
- Luftraum mit Geländer
- Dachfläche
- Dachflächenfenster
- Pflanzen

Schematische Darstellung. Maße sind aus dem Plan abgeleitet, nicht für den Zuschnitt von Möbeln gedacht.

Objektbeschreibung

WOHNEN IN EINEM HISTORISCH BEDEUTENDEN VIERTEL

Die umliegende Hütteldorferstraße ist nicht nur eine kulturell vielfältige Einkaufsstraße, sondern hat auch eine historische Bedeutung in der Entwicklung des westlichen Wiens. Die Straße ist nicht erst mit der modernen Stadt entstanden, sondern steht für die jahrhundertelange Entwicklung der westlichen Wiener Vororte. Der heutige Straßenzug entwickelte sich aus einem alten Verkehrsweg zwischen den westlichen Vororten und der Stadt und erinnert mit seinem Namen bis heute an das bereits im Mittelalter urkundlich erwähnte Hütteldorf. 1892 wurden Penzing, Breitensee, Baumgarten und Hütteldorf gemeinsam nach Wien eingemeindet – zunächst als Teile des 13. Bezirks. Erst 1938 entstand der 14. Bezirk Penzing in seiner heutigen Form. Mit der rasanten Entwicklung Wiens im 19. Jahrhundert wandelte sich die einst von Feldern und dörflichen Strukturen geprägte Umgebung zu einem urbanen Wohn- und Geschäftsviertel - die Hütteldorfer Straße wurde dabei zu einer wichtigen Verbindung zwischen Penzing, Hütteldorf und dem inneren Wien.

So verbindet die Lage rund um die Reinlgasse heute auf besondere Weise historische Wiener Vorstadtgeschichte mit urbaner Infrastruktur und moderner Lebensqualität. Belebte kulturelle Vielfalt, unendliche Einkaufsmöglicheiten sowie das nahegelegene Schloss Schönbrunn samt Tiergarten und Schlosspark zeichnen die besonders gute Mikrolage dieser Immobilie, die sich für Familien in jeglicher Lebensphase eignet, aus!

DAS KAUFOBJEKT

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus 4 Regelgeschoßen, einer Tiefgarage sowie einem Dachgeschoßaufbau im 5. und 6. Stock. Insgesamt befinden sich nur 12 Wohnungen in diesem sehr schönen, bodenständig gepflegten Haus. Jeder Wohneinheit ist ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz zugeteilt - hier bietet sich aktuell sogar die Gelegenheit 2 Stellplätze zur Wohnung zu erwerben.

Bequem gelangt der/die neue EigentümerIn per Lift in die Top 15 mit ca. 151m² Wohnfläche und ca. 6m² großer Sonnenterrasse Bereits beim Betreten wird klar: hier spielen Luft, Licht und Raum eine bedeutende Rolle! Fühlen Sie die bis zu 5,20m Raumhöhe im Eingangsbereich mit offener Galerie und lassen Sie Wohnträume wahr werden. Ein durchdachter, sehr gut ausgereizter Grundriss bietet vielfältige Stauraummöglichkeiten für alle Familienmitglieder. Absolutes HIGHLIGT ist der ca. 46m² lichtdurchflutete offengestaltete Wohn-/Essbereich, der

unmittelbares "Zuhause ankommen" vermittelt!

Folgende Räumlichkeiten stehen in dieser perfekten Maisonette zur Verfügung:

- 1 Wohn-/Essbereich mit ca. 46m²
- 1 Terrasse mit ca. 6m²
- 1 Gang/Garderobe mit ca. 8m²
- 1 Abstellraum ca. 2,4m² unter der Treppe
- 1 Badezimmer mit ca. 5,6m², Doppelwaschbecken und begehbarer ebenerdiger Dusche
- 1 WC
- Zimmer 1 ca. 11,4m²
- Zimmer 2 ca. 14m²
- Galeriebereich mit ca. 27m²
- Zimmer 3 ca. 17m²
- Zimmer 4 ca. 17m²

Das Haus selbst weist einen lastenfreien Reparaturfond mit ca. PLUS € 60.000,- auf und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Es stehen 2 Tiefgaragenplätze zum Verkauf, Kaufpreis je Stellplatz € 25.000.

Ein sehr schöner sorgenfreier Rückzugsort und vielleicht bald Ihr neues Zuhause!

Wir freuen uns sehr Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen!

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap