

## Erstbezug! 3-Zimmer-Gartenwohnung nahe Lainzer Tor



Wohnzimmer mit virtuellen Möbeln

**Objektnummer: 3801\_968**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

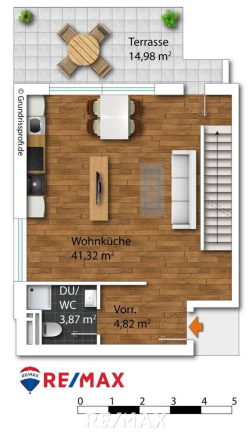
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Dirkengasse 6                    |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 98,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 130,00 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 899.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



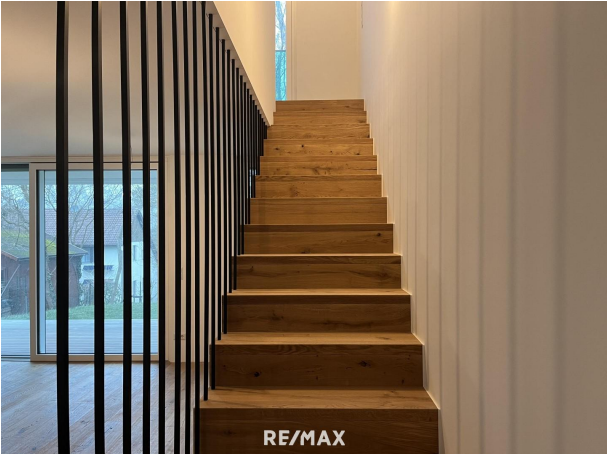
Ivan Erstic

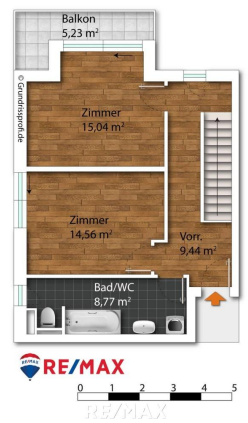


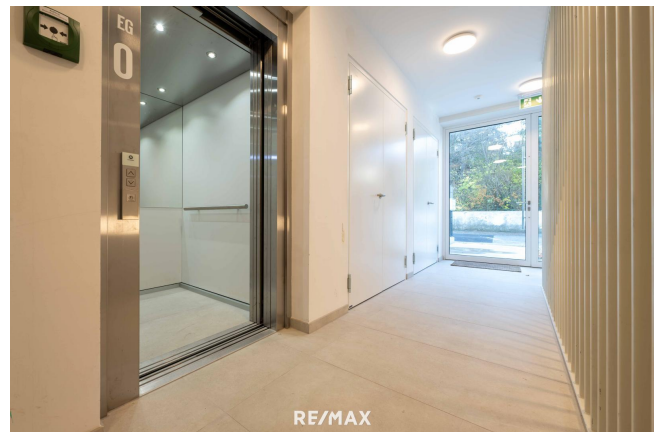
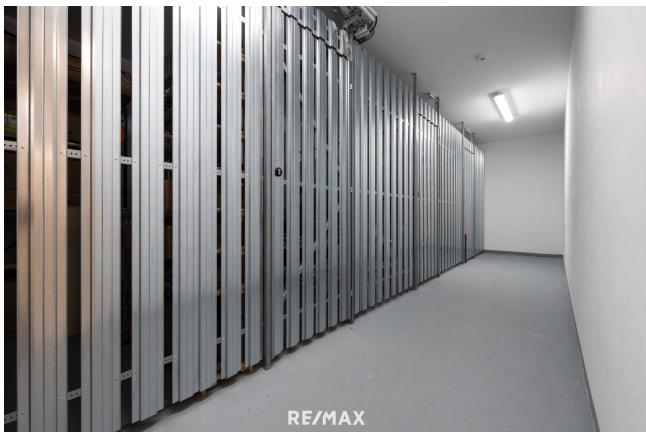


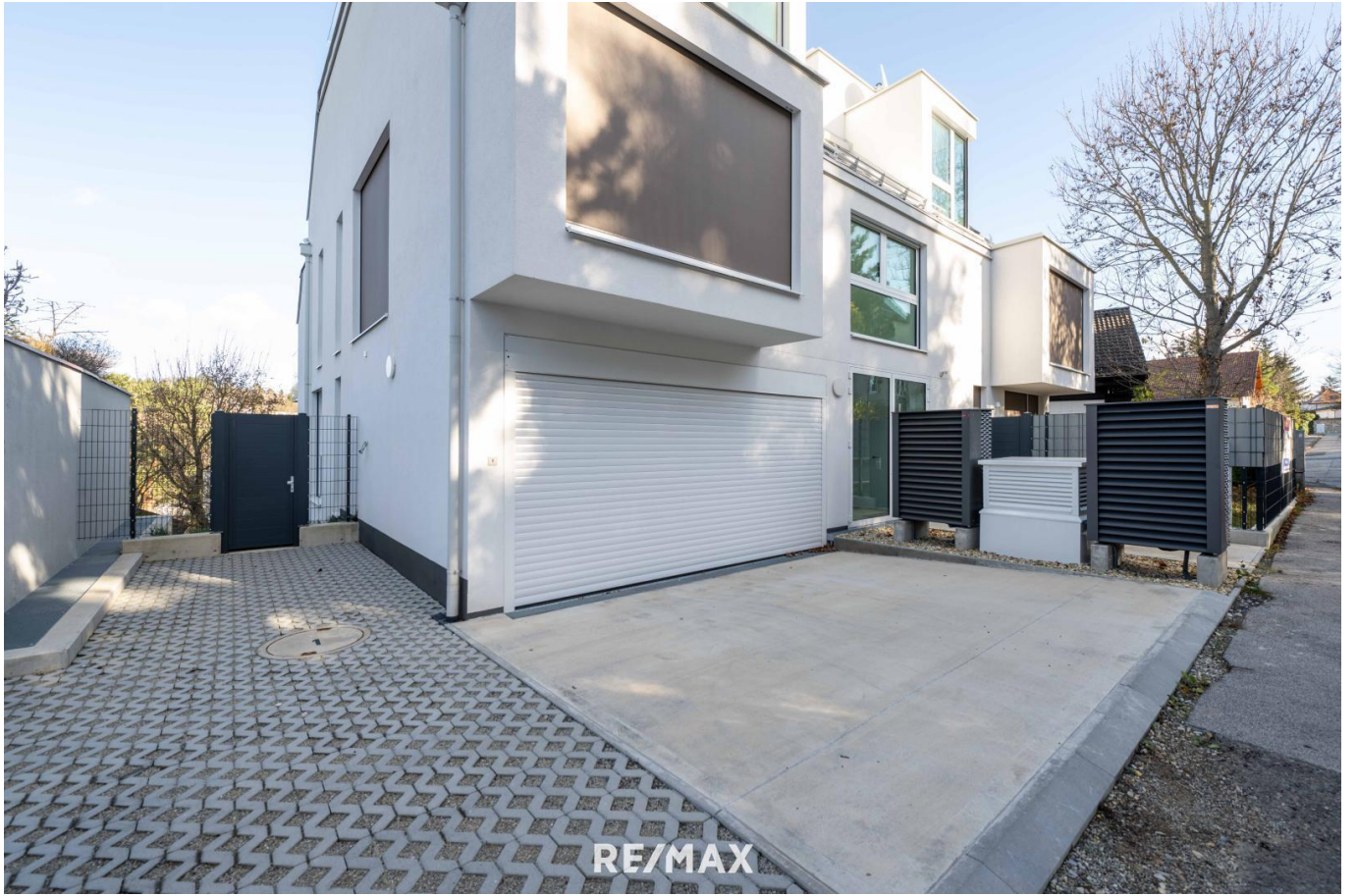
RE/MAX



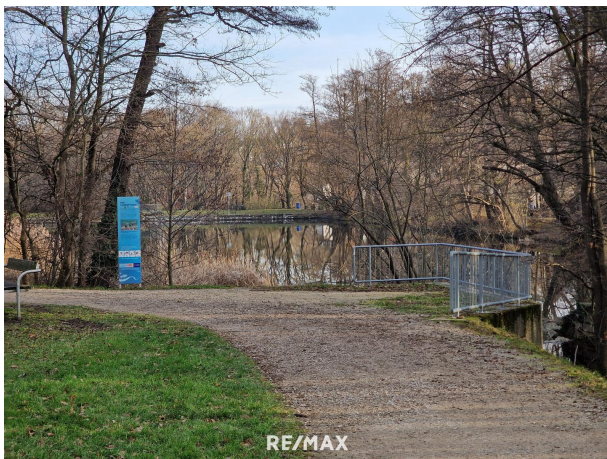














## Objektbeschreibung

**Diese exquisite 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einem 130m<sup>2</sup> großen Privatgarten und zwei Bäder erfüllt höchste Ansprüche.** Sie befindet sich in einer der besten Wohnlagen nahe dem Lainzer Tiergarten und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Zu den besonderen Highlights zählt **die großzügige Terrasse, ein Balkon und der Eigengarten.** Das Wohnhaus umfasst lediglich fünf Einheiten, was eine private und ruhige Atmosphäre garantiert. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen in Hanglage. Im Erdgeschoss befinden sich der Haus- und Wohnungseingang, zwei Schlafzimmer, ein Badzimmer mit Badewanne und der Vorraum. Das nordseitige Schlafzimmer verfügt über einen 5 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick in den Garten. In der unteren Ebene erwartet Sie die 44 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die durch eine Hebeschiebetür direkt in den Privatgarten mit großer Terrasse führt. Der Garten bietet absolute Ruhe und durch die alten Bäume einen natürlichen Sichtschutz zu den Nachbarn. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein weiteres Bad mit Dusche und Toilette, und ein direkter Zugang zum Stiegenhaus sowie zu einem 5,2 m<sup>2</sup> großen Kellerabteil. Das Haus wurde in modernster Bauweise errichtet und überzeugt durch eine energieeffiziente Ausstattung. **Eine Luft-Wärmepumpe, 3-fach-verglaste Fenster und hervorragende Dämmung sorgen für einen Gesamtenergieeffizienzfaktor der Klasse A.** Alle Fenster sind zudem mit einem elektrisch betriebenen, außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet. Ein Garagenplatz (Stapelparker) kann für zusätzliche € 24.000,- erworben werden. Die Lage, nur 500 Meter vom Lainzer Tor entfernt, ist ideal für all jene, die Ruhe und Natur schätzen. Die Wohngegend zwischen Mauer und Hietzing zählt zu den beliebtesten in Wien und bietet ein gehobenes Umfeld für anspruchsvolle Bewohner. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Buslinie 56A verbindet das Wohngebiet mit der U4 und der Straßenbahnlinie 60. Mit dem Auto erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum in etwa 30 bis 40 Minuten. Die letzten Fertigstellungsarbeiten werden noch abgeschlossen. Unter [www.remax.at/3801-968](http://www.remax.at/3801-968) finden Sie die 360°-Bilder mit dem aktuellen Zustand. Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 46.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwäB  
rmebedarf:  
Faktor Gesamt0.78  
energieeffizien  
z:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi  
effizienz: