

**SONNIGER DG-ERSTBEZUG NACH AUSBAU! 2,5 Zimmer
Maisonette Wohnung mit 26 m² Terrasse und 7 m² Balkon!**



Objektnummer: 4040

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,71 m ²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	239,20 €
USt.:	23,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

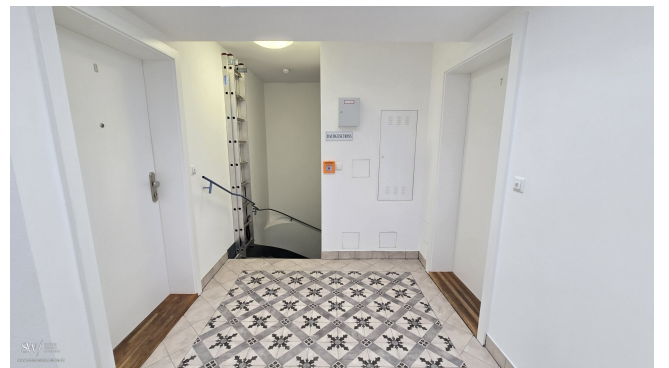
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien





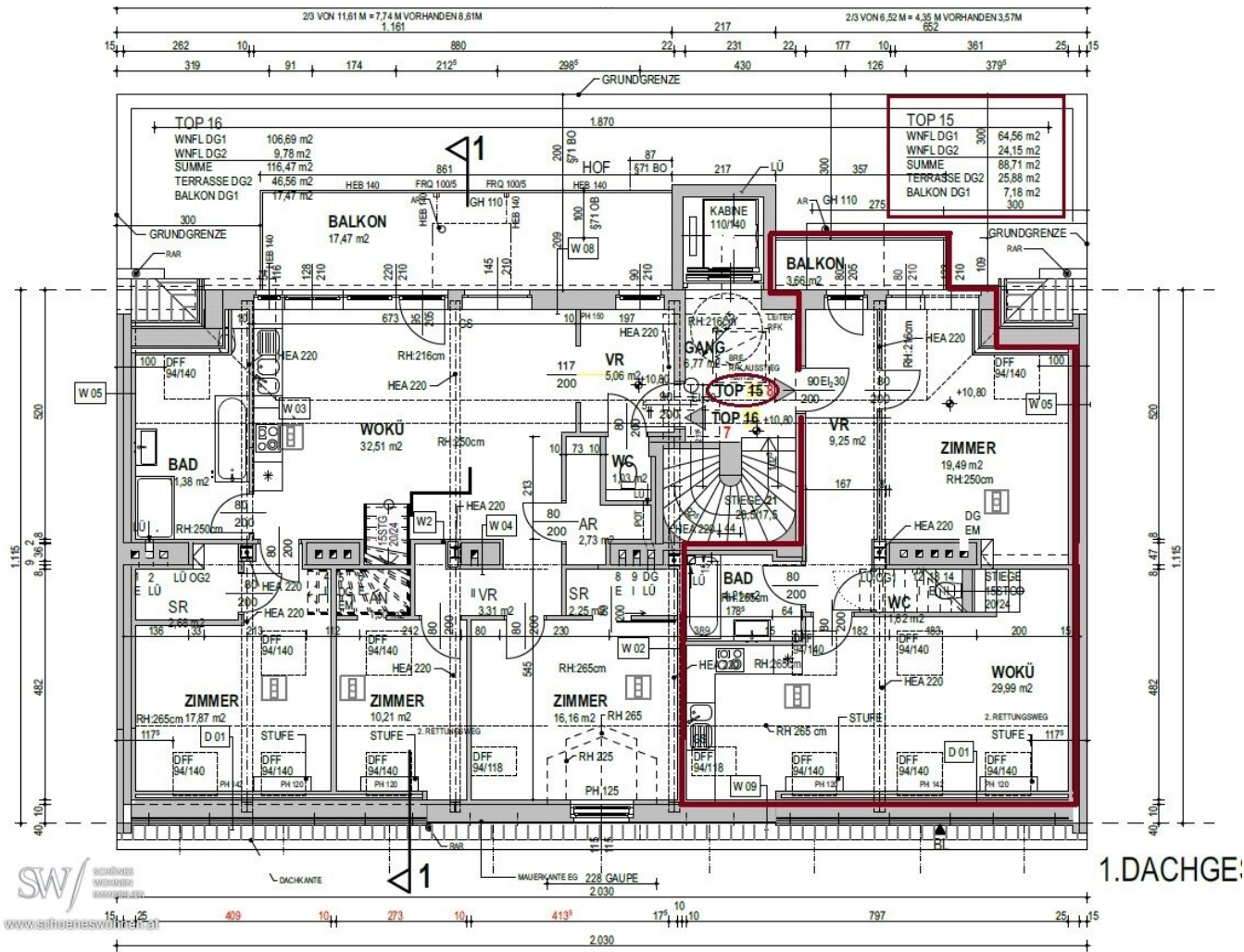


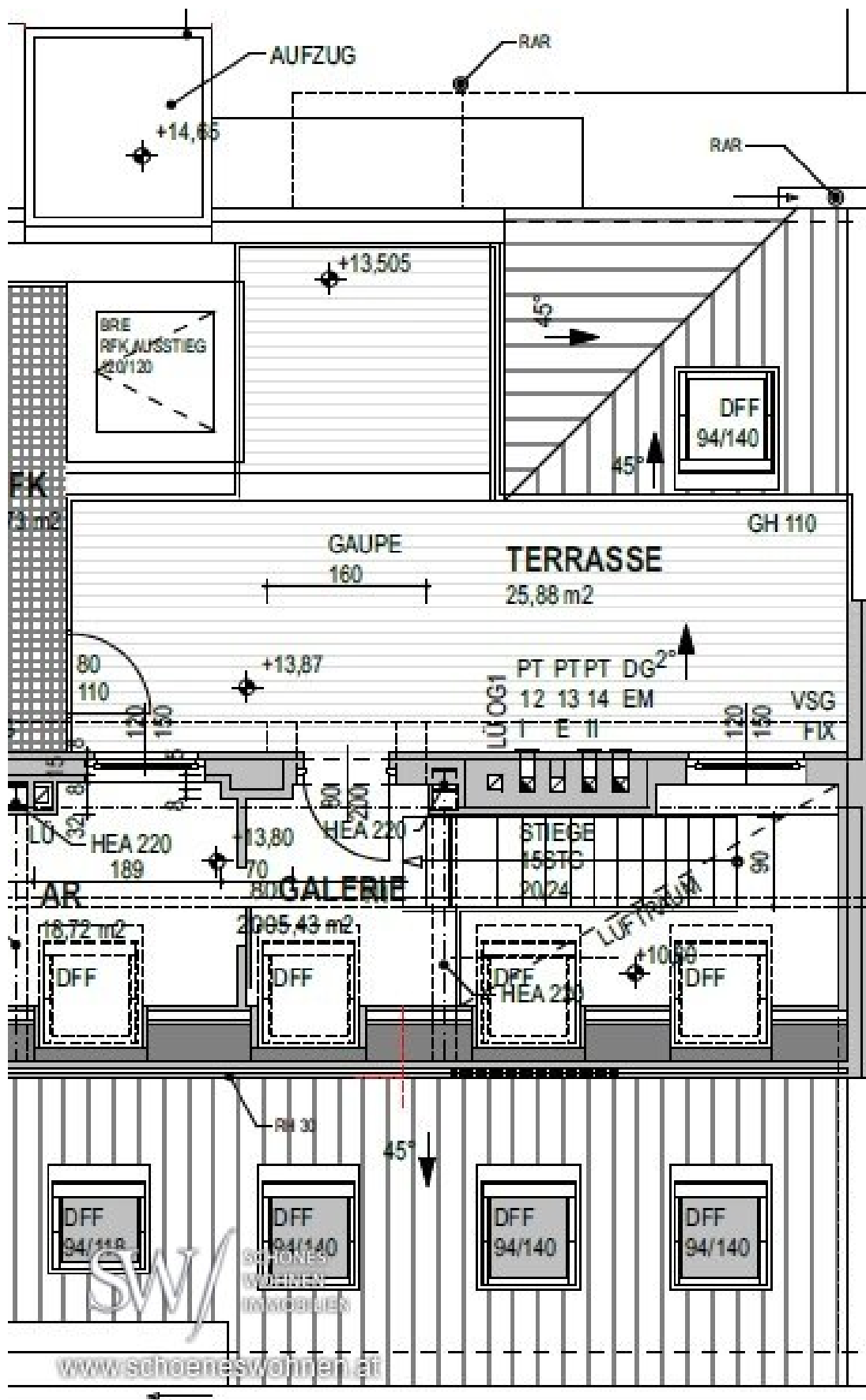












Objektbeschreibung

Wohnen in Grünruhelage!

Wir freuen uns, Ihnen nachstehende Immobilie, mit deren Vermittlung unsere Gesellschaft in Kooperation mit einem Maklerkollegen, beauftragt wurde, freibleibend und unverbindlich zum Kauf anzubieten:

Ideal für Familien!

VOLLKLIMATISIERT! EINZIEHEN UND GENIESSEN!

Diese **vollausgestattete 2,5-Zimmer-DG-Maisonette-Wohnung** liegt im neu ausgebauten **Dachgeschoss eines wunderschönen** Stilzinshauses des 19. Jahrhunderts, welches im Zuge des Dachgeschossausbaus aufwendig sockelsaniert wurde. Das Haus mit seiner reich gegliederten Fassade besticht durch seinen Charme aus der Jahrhundertwende, geprägt von einem Jugendstil Entree mit Mosaikstein- Fliesenböden sowie einem verzierten Handlauf.

Diese **helle und gemütliche Wohnung** mit **außergewöhnlichem Ausblick** bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder Kleinfamilien. In allen Wohnräumen wurden **hochwertige Eichendielen** verlegt. Das **Highlight** ist die großzügige **Wohnküche mit ca. 30m²**. Die **raffinierte Raumaufteilung** und der **perfekte Grundriss** runden diese tolle Wohnung ab.

Die **Wohnfläche** erstreckt sich auf **rd. 89 m² zzgl. einer Terasse mit rd. 26 m² und einem Balkon mit rd. 7 m²**. Geheizt wird mittels **Gasetagen-/Fußbodenheizung**. Zusätzliche Heizkörper dienen zur Vermeidung von Kondenswasserbildung.

Das 1. DG ist vom Vorzimmer aus **zentral begehbar**. Auf dieser Etage befinden sich das **Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon**, das großzügige Wohnzimmer mit **vollausgestatteter Küche**, ein **Abstellraum**, ein **Designerbad mit Badewanne** sowie das **WC**. Vom Wohnzimmer aus geht es weiter über die Designertreppe in den 2. DG zur **Galerie mit Ausgang auf die beeindruckende 26 m² Terasse**, die alle Wünsche für wunderschöne Familienmomente offen lässt!

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

1.DG:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC separat
- Wohnküche (rd. 30 m²); Küche inkl. aller Geräte
- Schlafzimmer mit Ausgang auf den 7 m² Balkon

- Bad mit Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschtisch

2. DG:

- Galerie mit Ausgang zur 26 m² großen Terrasse

Ausstattung:

- **Klimaanlage**
- voll ausgestattetes Bad und WC
- Küche (voll ausgestattet)
- Eichendielen

Besichtigungen nach Vereinbarung!

**Kein Exposé kann die eigene, persönliche Wahrnehmung oder das Gefühl, ersetzen!
Machen Sie sich selbst ein Bild und kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung! Ich
freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!**

Gerne übernehmen wir in Ihrem Auftrag die Vermittlung für Sie! Kontaktieren Sie uns!

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien

www.schoeneswohnen.at

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 <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap