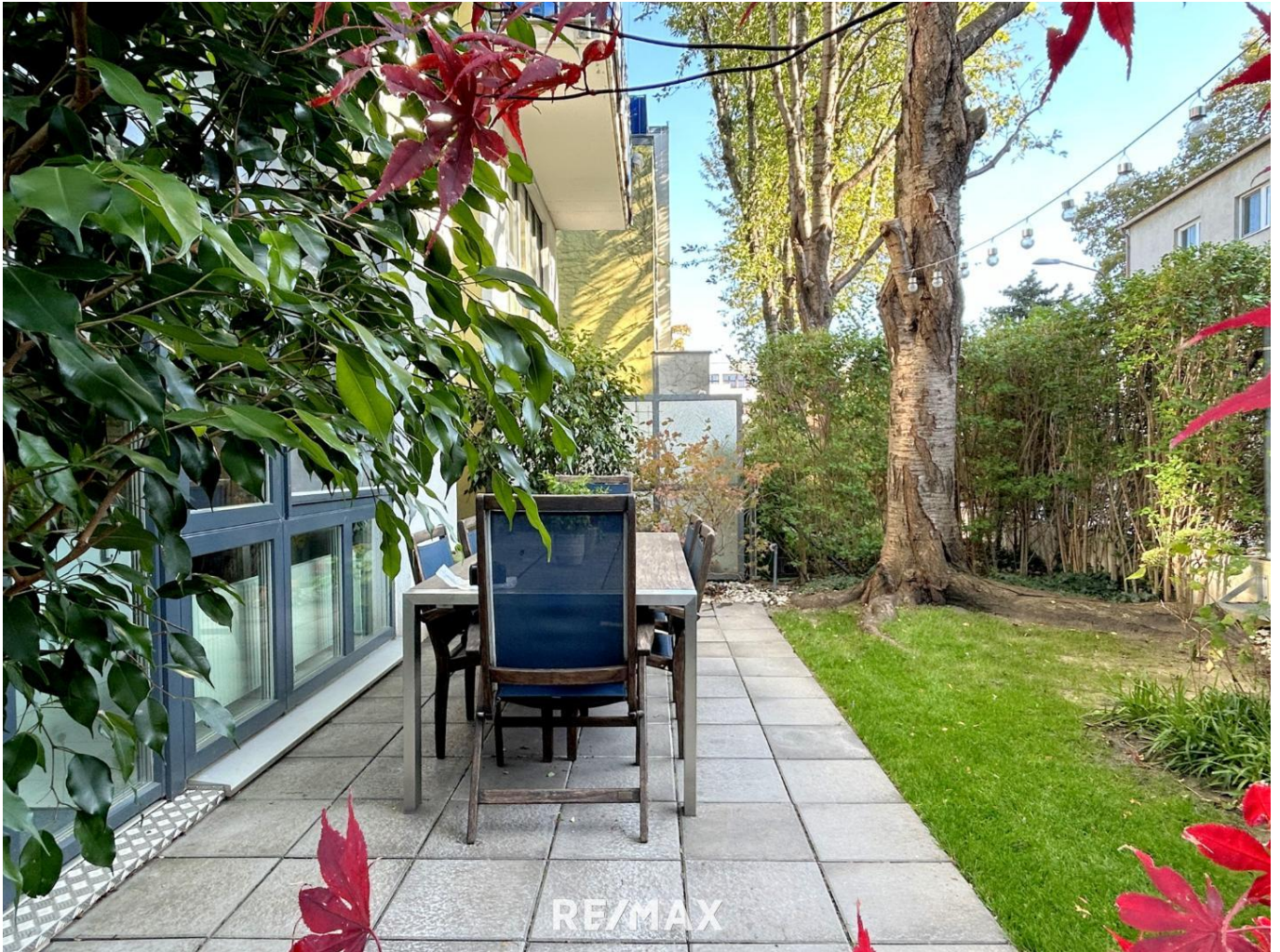


## **Maisonette mit Charakter – Hier wohnt das Besondere!**



Garten mit Terrasse

**Objektnummer: 3100\_1039**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

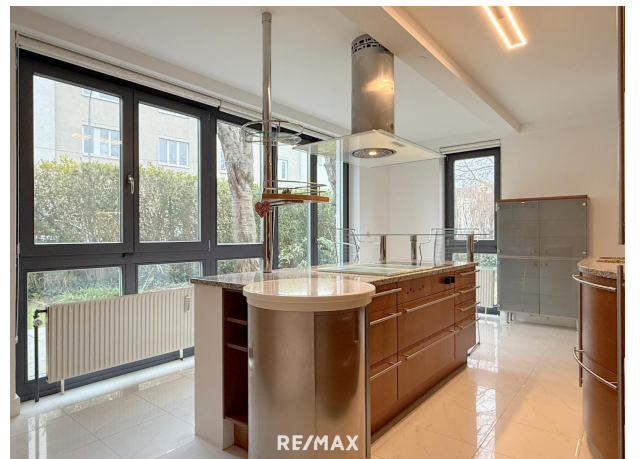
## Ihr Ansprechpartner

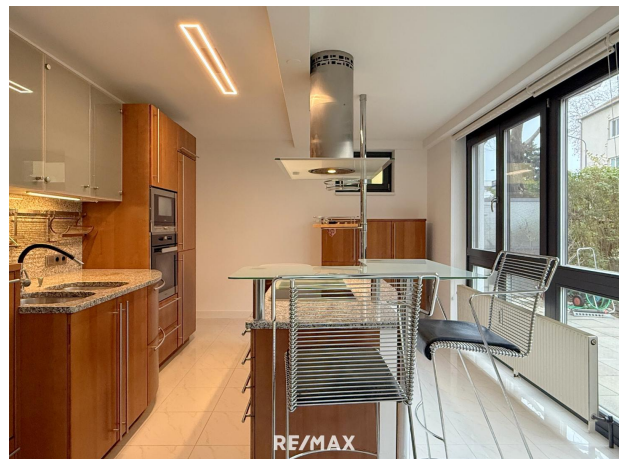
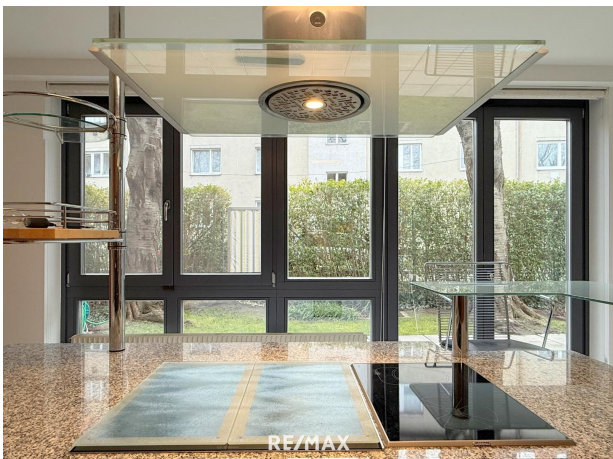


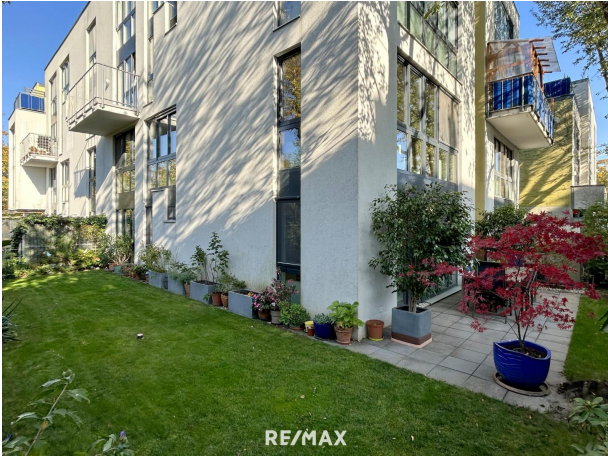
**Doris Deutsch**

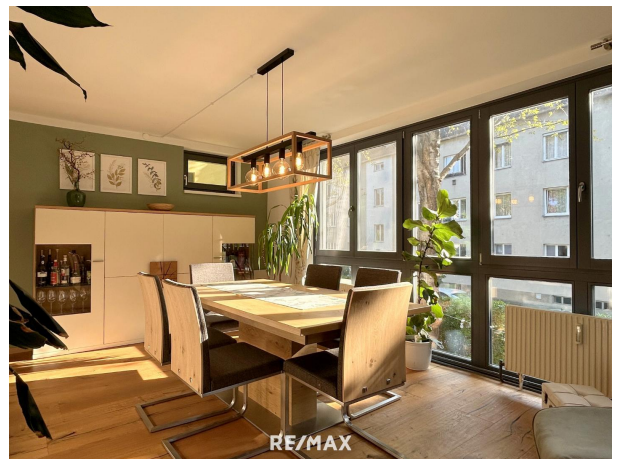
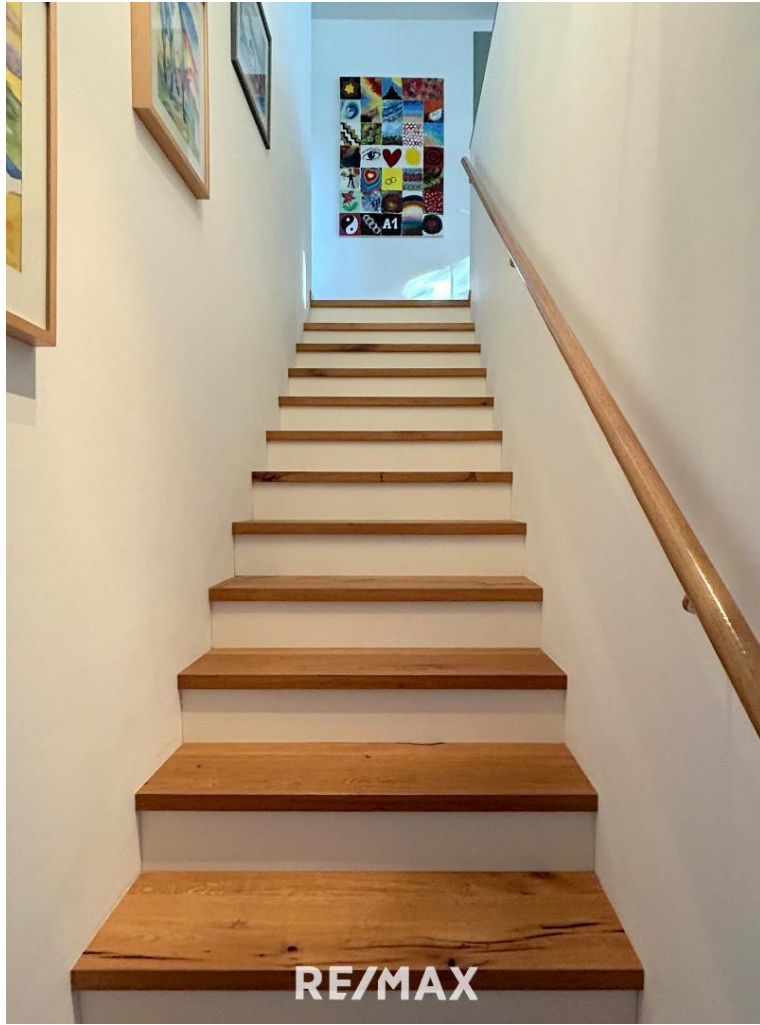
Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25

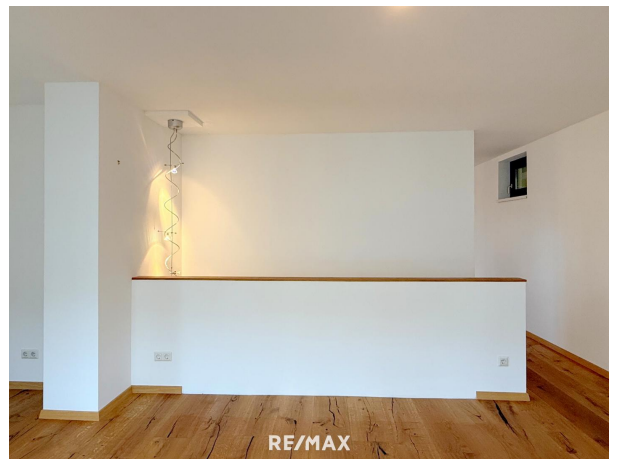
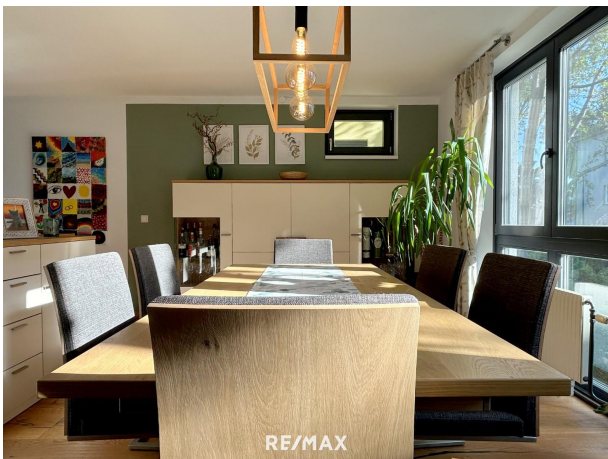








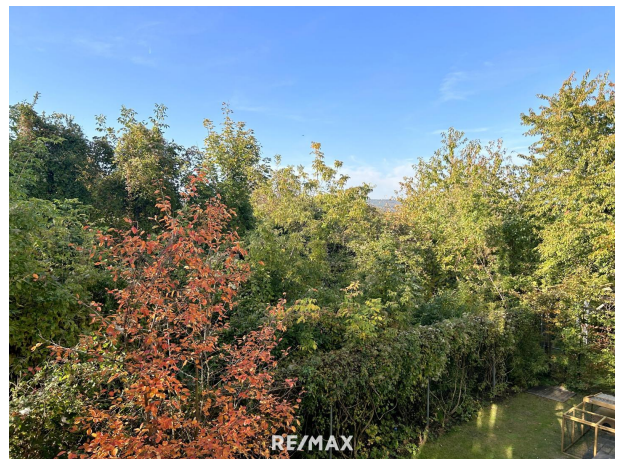














## Objektbeschreibung

Entscheiden Sie sich für ein einzigartiges Wohngefühl in dieser außergewöhnlichen Maisonette-Wohnung in der Nähe des Marchfeldkanals. Diese drei Zimmer Wohnung hebt sich deutlich von den herkömmlichen Angeboten ab und bietet durch die ruhige Umgebung, fernab von Durchzugsstraßen und dem großzügigen Schnitt und für eine Wohnung in Wien großzügigen Garten Erholung pur. Diese ganz spezielle Kleinod ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, das Wert auf Stil und einzigartiges Wohnambiente legt, kann jedoch mit einfachen und rasch erledigten Maßnahmen in ein Familiendomizil umgewandelt werden. Die Wohnhausanlage, zu einer Zeit erbaut, wo Individualität noch ein Thema war. Und wenn Individualität Ihr Lebensmotto ist und Sie sich nicht in eine Schablone drängen lassen, dann sind Sie genau hier richtig. Das Auto in der Tiefgarage gut geparkt, geht es schnell in den hinteren Teil der Wohnhausanlage. Im Untergeschoss findet sich auch ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Nach dem Ablegen der Garderobe geht's rechts gleich ins westseitig gelegene Wohnzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>), wo Sie speziell am Nachmittag, wenn Sie von der Arbeit heimkommen, die Sonne noch empfängt. Gefühlt wie ein Wintergarten, ist durch die großen Fensterflächen (3-fach verglast) einzig nur Ihr Garten zu sehen. Hohe Hecken sichern Ihre Privatsphäre, fast könnte man meinen, man säße in der freien Natur und nicht in Wien. Spannend geht es weiter, vorbei am Gästebad (ca. 5 m<sup>2</sup>) mit separatem WC, stehen Sie in der stylischen Markenküche (inkl. hochwertiger Einbaugeräte). Durch die Ecklage der Wohnung genießen Sie hier eine süd-west Ausrichtung, große Fensterflächen verbinden Sie auch hier mit Ihrem Garten, die vorgelagerte Terrasse wird speziell in der warmen Jahreszeit zum erweiterten Wohnzimmer. Die Küche (ca. 22 m<sup>2</sup>) mit der Kochinsel selbst sehr speziell, Qualität, die man heute oft vergeblich sucht. Hochwertiges Kirschholz kombiniert mit edlem Granit, alles perfekt aufeinander abgestimmt. Eine Frühstücksbar für den schnellen Kaffee in der Früh oder ein Glaserl Wein am Abend beim gemeinsamen Kochen. Die elegante Treppe ins Obergeschoss führt Sie nun in den exklusivsten Teil und 2021 neu gestalteten Bereich der Wohnung, der Sie mit einem Hauch von Loft-Charakter überraschen wird. Rechts öffnet sich ein beeindruckendes Esszimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit bodentiefen Fenstern, die den Raum in ein außergewöhnliches Licht tauchen. Ein Essplatz, der ebenso beeindruckt wie einlädt. Links jedoch wird es nochmals richtig extravagant: Das offene Badezimmer (18 m<sup>2</sup> plus separatem WC sowie Tischlermaßmöbel), das mehr wie eine Spa-Oase wirkt als ein herkömmliches Bad. Die Badewanne thront fast mittig im Raum, mit einer Treppe erreichbar – ein Badeplatz, der gehobenen Anspruch gerecht wird und zum Entspannen einlädt. Der freistehende Waschtisch fügt sich perfekt in das offene Raumkonzept ein und bietet reichlich Ablagefläche für alles Wesentliche – stilvoll und großzügig zugleich. Auch hier lassen die großen Fensterflächen das Badezimmer in natürlichem Licht erstrahlen und eröffnen einen ungestörten Blick ins Grüne. Das Schlafgemach (ca. 21 m<sup>2</sup> inkl. begehbare Garderobe) gleich angrenzend, nur mit einem Raumteiler getrennt. Ein Design, das auf modernen Luxus setzt und gleichzeitig eine harmonische Verbindung zwischen Ruhe und Entspannung schafft. So entsteht ein privater Rückzugsort der Superlative, der den perfekten Abschluss eines außergewöhnlichen und anspruchsvollen Wohnkonzepts bildet. Lassen Sie sich dieses tolle Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie rasch mit mir einen Termin, 08/15 können Sie überall haben, hier bei mir

allerdings bekommen Sie etwas, um das Sie Ihre Freunde beneiden werden. Der Preis: € 539.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 69.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)