

**RESERVIERT! SONNIGER DG-ERSTBEZUG NACH  
AUSBAU! 4,5 Zimmer Maisonette Wohnung mit 46 m<sup>2</sup>  
Terrasse und 17 m<sup>2</sup> Balkon!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 4038**

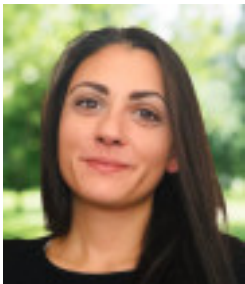
**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Momirov**

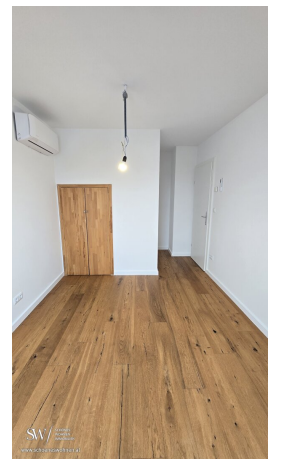
Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH & Co Kg  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

T 014869100  
H 06763501220

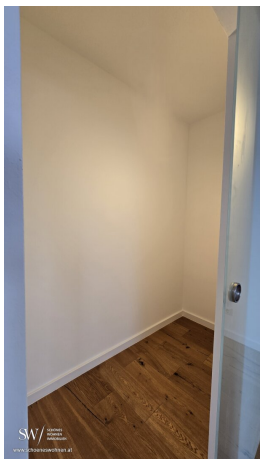




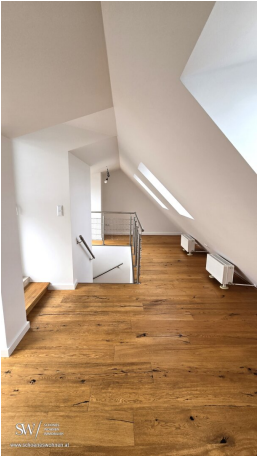




















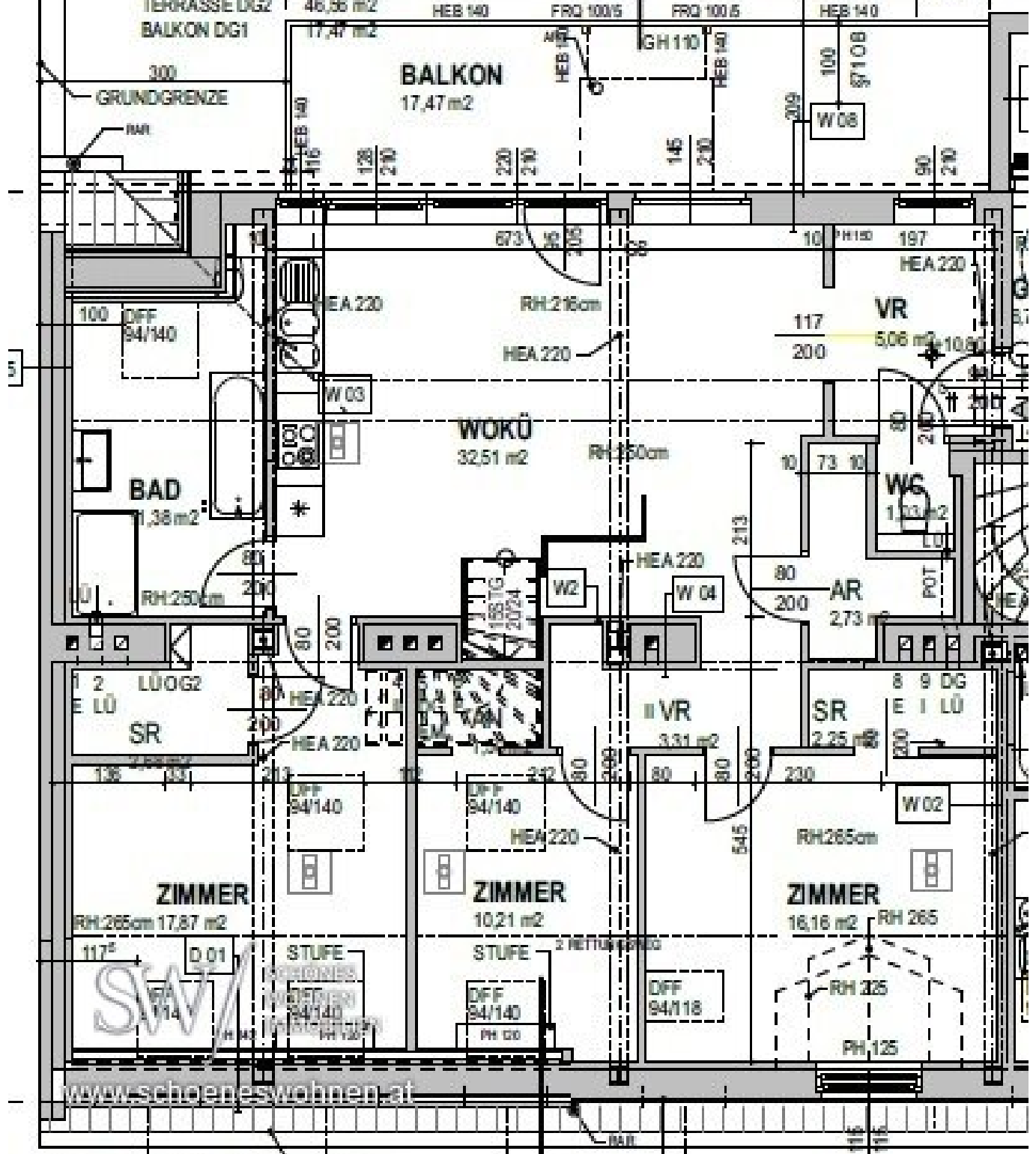


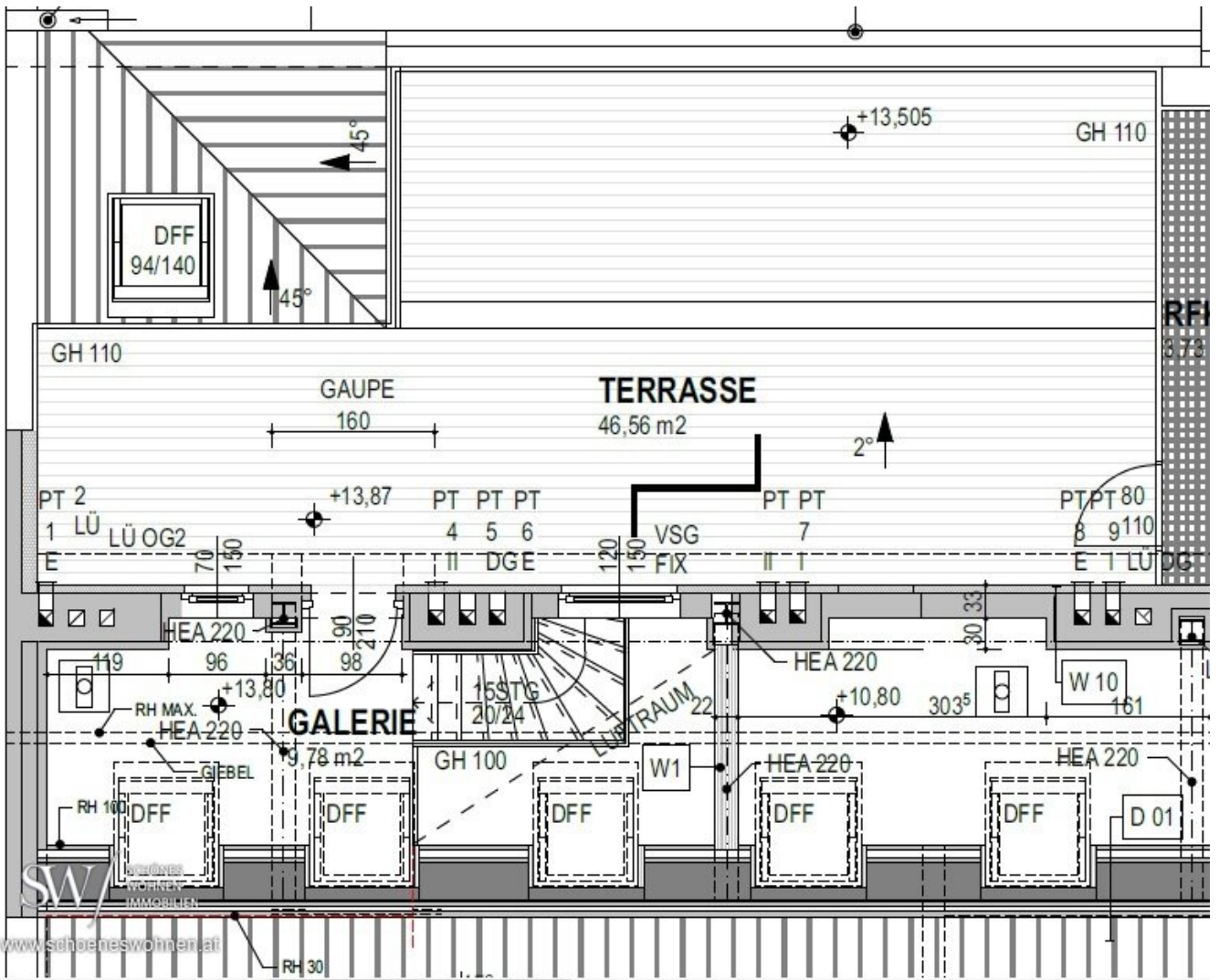


WFLDG1	106,69 m <sup>2</sup>
WFLDG2	9,78 m <sup>2</sup>
SUMME	116,47 m <sup>2</sup>
TERRASSE DG2	46,56 m <sup>2</sup>
BALKON DG1	17,47 m <sup>2</sup>



200	87
§118	§71 BO





SW  
SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN

www.schoeneswohnen.at

# 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 4,5-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 Großfamilien. In alle Wohnräumen wurden **hochwertige Eichendielen** verlegt. Das **Highlight** ist die großzügige **Wohnküche mit 32,5 m<sup>2</sup>**. Die **raffinierte Raumaufteilung** und der **perfekte Grundriss** sind bestens geeignet für Großfamilien.

Die **Wohnfläche** erstreckt sich auf **rd. 116,5 m<sup>2</sup> zzgl. einer Terasse mit 46 m<sup>2</sup> und einem Balkon mit 17 m<sup>2</sup>**. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Vom Vorzimmer aus gelangt man ins großzügige Wohnzimmer mit **vollausgestatteter Küche**, mit **Panoramafenstern** und Ausgang zum 17 m<sup>2</sup> großen Balkon. **3 Schlafzimmer**, **zwei davon mit begehbaren Garderobe**. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC und einer Regendusche. Ein Gäste-WC im Vorzimmer ist ein kleiner Bonus. Zudem gibt es noch ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Weiter geht es in den 2. DG zur **Galerie mit Ausgang auf die beeindruckende 46 m<sup>2</sup> Terasse**, die alle Wünsche für wunderschöne Familienmomente offen lässt!

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Gäste-WC
- Wirtschaftsraum
- Wohnküche mit Ausgang zum 17 m<sup>2</sup> großen Balkon
- 3 Schlafzimmer (zwei davon mit begehbaren Garderobe)
- Badezimmer mit Badewanne, Regendusche und WC
- Küche inkl. aller Geräte
- Galerie mit Ausgang zur 46 m<sup>2</sup> großen Terasse



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](mailto: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](http://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