

**SONNIGER DG-ERSTBEZUG NACH AUSBAU! 4,5 Zimmer
Maisonette Wohnung mit 46 m² Terrasse und 17 m²
Balkon!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 4038

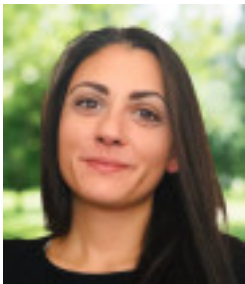
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



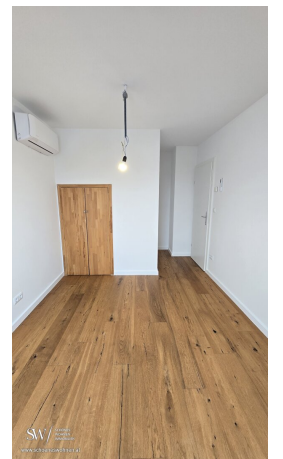
Eveline Momirov

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

T 014869100
H 06763501220

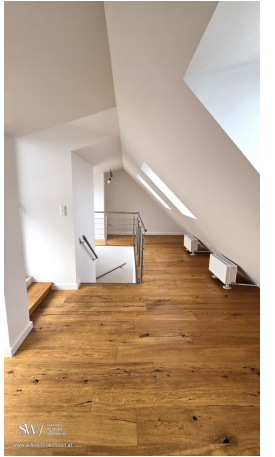










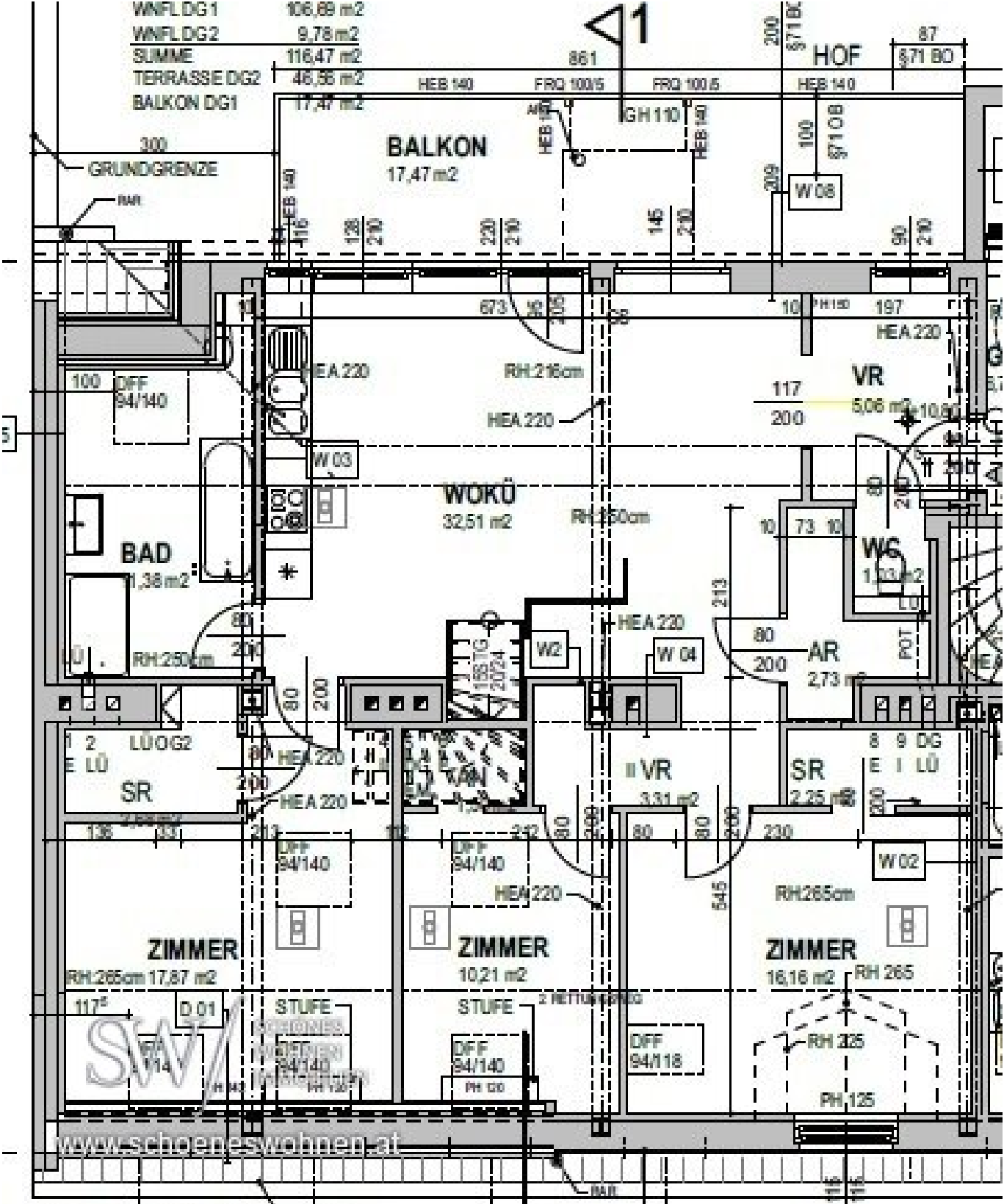


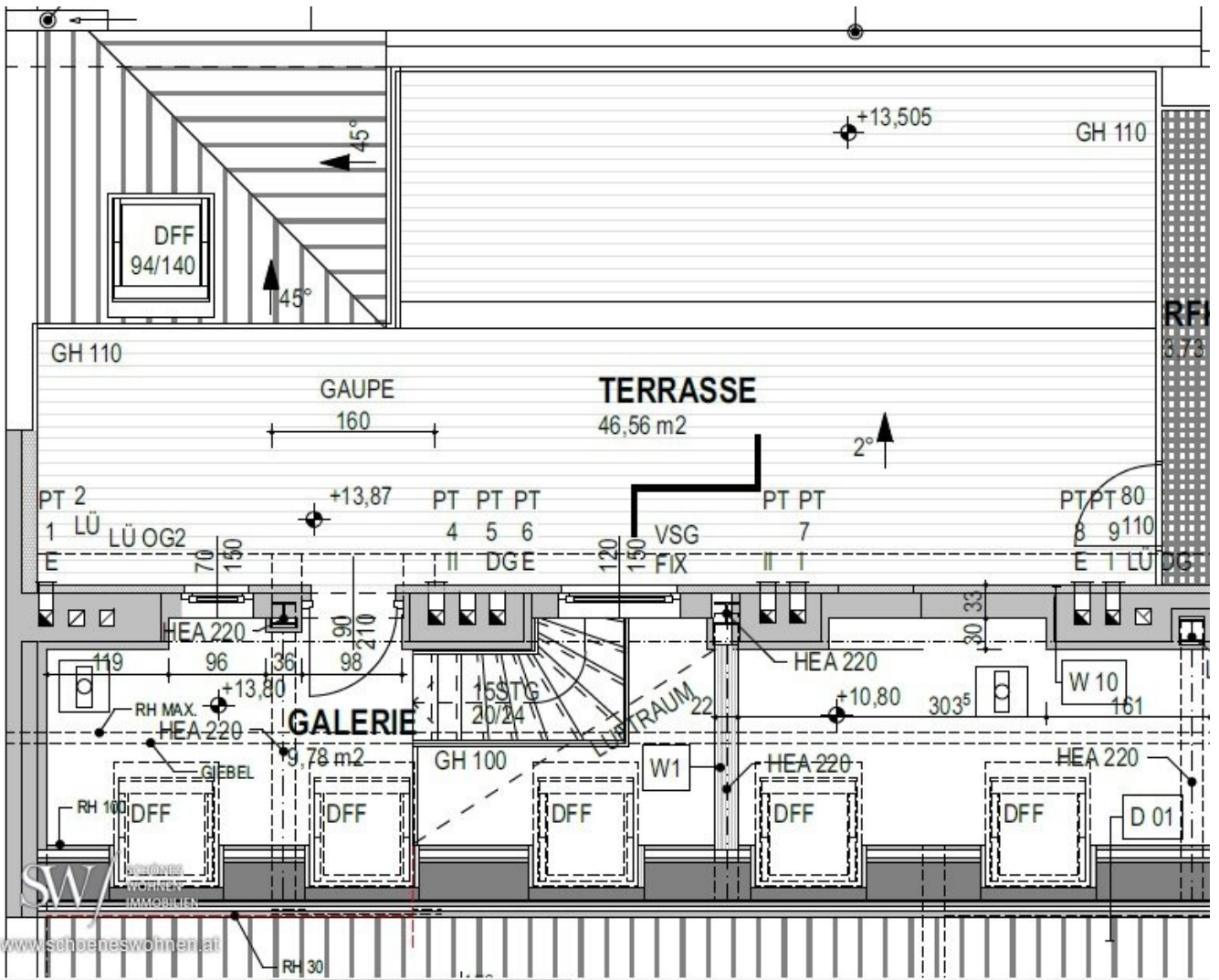






WFLDG1	106,69 m ²
WFLDG2	9,78 m ²
SUMME	116,47 m ²
TERRASSE DG2	46,56 m ²
BALKON DG1	17,47 m ²





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 m²**. Die **raffinierte Raumaufteilung** und der **perfekte Grundriss** sind bestens geeignet für Großfamilien.

Die **Wohnfläche** erstreckt sich auf **rd. 116,5 m² zzgl. einer Terasse mit 46 m² und einem Balkon mit 17 m²**. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Vom Vorzimmer aus gelangt man ins großzügige Wohnzimmer mit **vollausgestatteter Küche**, mit **Panoramafenstern** und Ausgang zum 17 m² 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 m² 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 m² großen Balkon
- 3 Schlafzimmer (zwei davon mit begehbaren Garderobe)
- Badezimmer mit Badewanne, Regendusche und WC
- Küche inkl. aller Geräte
- Galerie mit Ausgang zur 46 m² 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

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